



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Jakobstraße“ (2. Änderung)

(rechtskr. xx.xx.2011)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss

bei Einzelhausbebauung	550 m ²
bei Doppelhausbebauung	350 m ²

betragen.

1.2 Die Erdgeschossfußböden von Gebäuden dürfen die Höhe von 0,50 m über Straßenkrone nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zur öffentlichen Kanalisation bis zu + 0,20 m zulässig.

1.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie im seitlichen Grenzabstand mit einem Mindestabstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
Nebenanlagen sind zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

2. Hinweise

2.1 Gestrichelt eingetragene Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Das Gebiet befindet sich im kampfmittelgefährdeten Bereich. Eine Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist für jede einzelne Baumaßnahme durchzuführen.

2.3 Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) entfernt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 3.1 Die Außenwandflächen neu zu errichtender Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Es ist zulässig, bis zu 10 % der gesamten Außenwandflächen mit anderen Materialien zu gestalten.
- 3.2 Garagen sind nur in massiver Bauweise und im Bauwuch nur mit Flachdach zulässig. Die Außenwandflächen der Garagen haben sich in der Farbe den zugehörigen Wohnhäusern anzugleichen.
- 3.3 Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind als Hauptfirstrichtungen vorgeschrieben. Ausnahmsweise können neben der festgesetzten Hauptfirstrichtung bei abgewinkelten Baukörpern auch Nebenfirstrichtungen zugelassen werden.
- 3.4 Im Bebauungsplan ist die für das jeweilige Gebiet zulässige Dachneigung eingetragen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind insoweit zulässig, als bei eingeschossigen Anbauten bis zu 40 m² Grundfläche Flachdächer gestattet werden können.
- 3.5 Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Oberkante Decke zulässig.
- 3.6 In den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Einfriedigungen nicht gestattet.