

Gestaltungsfestsetzungen

Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

(Für die in dem Bebauungsplan angegebenen räumlichen Einheiten A, B, und C)

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG

- 1.1 Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleich zu setzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1 Oberer Bezugspunkt für die Berechnung:

- der Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen ist die obere Dachkante bzw. Attikakante des Flachdaches,
- der Traufhöhen ist der Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes,
- der Sockelhöhen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschoss Fußbodens.

2.2 Unterer Bezugspunkt für die Berechnung:

- der Firsthöhe/ Gebäudehöhe, der Traufhöhe und der Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche an der Hapterschließungsseite im Bereich der Straßbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich, zu der das Gebäude traufständig steht. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße. Bis zum Ausbau der Erschließungsstraße ist die Höhe der Straßenoberfläche definiert, durch die zum Satzungsbeschluss vorliegende Straßenplanung.
- Die Bezugspunkte der Höhen der hinterliegenden Grundstücke beziehen sich auf die Höhe der Straße, über die sie erschlossen werden. Das Gefälle des privaten Erschließungsweges, von der öffentlichen Straße bis zur Grundstücksgrenze des hinterliegenden Grundstücks, wird nicht angerechnet.

2.3 Bereich A (I-geschossige Bebauung):

Die Firsthöhe/ Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max.9,50m festgesetzt.
Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf max. 4,30m festgesetzt.

2.4 Bereich B (II-geschossige Bebauung):

Die Firsthöhe/ Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max.9,00m festgesetzt.
Die Traufhöhe der Hauptgebäude wird auf 6,00 bis 6,30m festgesetzt.

2.5 Bereich C (I-II-geschossige Bebauung):

Die Firsthöhe/ Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird auf max.9,50m festgesetzt.
Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt.

- 2.6 Die Sockelhöhe wird für alle Bereiche mit 0,30m festgesetzt.

3. AUSSENWANDFLÄCHEN

- 3.1 Als Außenwandflächen der Hauptgebäude aller Bereiche sind zulässig: Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis braun und blau-anthrazit.
- 3.2 Für untergeordnete Teilflächen, max. 20 % der Wandflächen ohne die Fensterflächenanteile, dürfen andere Materialien (keine grelle Farbgebung) verwendet werden.

4. DACHFORMEN

- 4.1 Bereich A (I-geschossige Bebauung):
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Zelt-, Pult- Walm- und Satteldach (unter Ausschluss von Abwalmungen) mit einer Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt.
- 4.2 Bereich B (II-geschossige Bebauung):
Die zulässige Dachform der Hauptgebäude wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgesetzt.
- 4.3 Bereich C (I-II-geschossige Bebauung):
Die Dachform, die Traufhöhen und die Farbgebung der Dächer werden nicht festgesetzt.
- 4.4 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen sind zulässig, wenn diesen ein solarenergetisches Konzept zugrunde liegt.

5. DACHEINDECKUNG

- 5.1 Dächer sind im Bereich A und B mit roten bis braunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen, in nicht glänzender Ausführung einzudecken.
- 5.3 Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
- 5.4 Als Ausnahme sind Dacheindeckungen zur solarenergetischen Nutzung zulässig.

6. DACHAUSBILDUNG

- 6.1 Dachgauben sind nur als Schleppegaupe, Flachdachgaube oder Giebelgaube zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 6.2 Zwerchgiebel sind nur mit einer Dachausbildung als Flachdach oder mit geneigten Dachflächen - wobei die Dachneigung der des Hauptkörpers entsprechen muss- mit einer max. Breite von 4,00 m Außenansicht je Zwerchgiebel zulässig. Insgesamt darf die Länge der Dachausbauten 60 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 6.3 Dachaufbauten müssen von der seitlichen Dachkante und von Graten einen Mindestabstand von 1,50 m und vom First einen horizontal gemessenen Abstand von min. 1,00 m einhalten.
- 6.4 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen, Loggien) sind im Bereich A zur zum Friedhof gewandten Seite unzulässig.
- 6.5 Dachaufbauten für Spitzbodenräume sind unzulässig.

7. GARAGEN / CARPORTS

- 7.1 Das äußere Erscheinungsbild von Garagen und Carports hat sich in der Gestaltung an den Hauptbaukörper anzupassen.

- 7.2 Aneinander gebaute Garagen auf der Grundstücksgrenze, sind in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten.

9. VORGARTEN

- 8.1 Im Bereich des Vorgartens sind keine Mauern oder Mauerpfeiler zulässig.
- 8.2 Soll eine Einfriedung der Vorgärten erfolgen, so ist diese als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) auszuführen. Eine Aufwallung ist mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten sind auf eine Höhe von max. 1,00 m beschränkt.
- 8.3 Zäune sind als Drahtzäune nur hinter den Abpflanzungen zur Gartenseite mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
- 8.4 Die Vorgartenbereiche sind als Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- 8.5 Abfallbehälter sind – sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind – dauerhaft einzugrünen, so dass sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind.

9. EINFRIEDUNGEN AUSSERHALB VON VORGÄRTEN

- 9.1 Zur Grundstücksabtrennung außerhalb der Vorgartenbereiche sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (als Ausnahme ist auch die Eibe zugelassen) mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, sowie darin eingebundene Zäune.
- 9.2 Entlang des Fuß- und Radwegs, an dem Gelände der Marienburg, im südlichen Bereich des Plangebietes, sind die privaten Grundstücke lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen. Ein Zaun ist auf der dem Garten zugewandten Seite in die Hecke einzubinden. Zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze sind keine Nebenanlagen zulässig.