T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 29 - Rothbroich -, 1. Änderung

Grundlage der Festsetzungen ist das Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)

§ 9 (1) 1. das Bauland und für das Bauland

a) die Art der baulichen Nutzung

b) die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

d) die Höhenlage der baulichen Anlagen

e) die Flächen für Stellflächen und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken

2. die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

3. die Verkehrsflächen

5. die Versorgungsflächen

8. die Grünflächen, wie Parkanlagen und Spielplätze

12. die Flächen für Gemeinschaftsstellflächen u. Gemeinschaftsgaragen

Ergänzung durch Beschluß des Rates siehe S. 6

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan bildet gleichfalls die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 429) sowie § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 - Landesbauordnung - (GV. NW. S. 96/SGV. NW. 232)

1. <u>Art der baulichen Nutzung</u>

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Bauland ist entsprechend dem im Flächennutzungsplan festgelegten Gebietscharakter ausgewiesen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden)

In ebenem Gelände beträgt die zulässige Sockelhöchsthöhe 0,50 m über Straßenkrone.

Soweit eine Straßenplanung vorliegt, bemißt sich die Sockelhöchsthöhe nach der darin festgelegten Krone. An Straßen, für die eine Planung zum Zeitpunkt der Vorlage eines Baugesuches nicht vorhanden ist, ist die örtliche Straßenachshöhe Mitte Baugrundstück als Bezugshöhe anzuhalten.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

3.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig nach Maßgabe der dort genannten Bedingungen.

3.2 Die Stellung der Bauten innerhalb der überbaubaren Fläche hinsichtlich der Firstrichtung ist frei.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung sämtlicher Baugrundstücke erfolgt durch das Gemeindewasserwerk.
Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom obliegt dem RWE. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch gemeindliche Kanalisation. Die im Plan eingetragenen Kanalleitungen sind rein nachrichtlicher Natur. Die Müllbeseitigung erfolgt durch Vertragsunternehmer der Gemeinde.

5. Ausnahme

In begründeten Ausnahmefällen kann die Gemeinde in Verbindung mit der Baugenehmigungsbehörde Ausnahmen von den Festsetzungen des Planes zulassen und hinsichtlich

a) der Geschossigkeit um 1 Vollgeschoß
b) der Überschreitung der Baugrenze
c) der Zulassung von nicht vorhergesehenen Ver- und Entsorgungsanlagen
d) der Änderung von Grenzen der Verkehrsflächen, soweit sich die Notwendikeit durch den Ausbau ergibt.

P l a n f e s t s e t z u n g e n

gemäß § 103 Abs. 1 Ziffer 1 und 2, Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - Landesbauordnung - (GV. NW. S. 96/ SGV. NW. 232)

6. Dachform und Dachneigung

6.1 Wohngebäude mit oder ohne gewerblich Räume sind mit einem Giebelsatteldach oder mit einem Walmdach zu versehen (bezügl. Walmdach siehe Einschränkung zu 6.3)

6.2 Garagen und untergeordnete Anbauten können mit einem Flachdach versehen werden. Als untergeordnet gilt, wenn die Grundfläche des Anbaues maximal 50 % der Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt.

6.3 Die Dachneigung beträgt 28 - 38° bei ein- und zweigeschossigen Bauten. Walmdächer sind nur bei eingeschossigen Baukörpern zulässig, wenn eine Gruppe von mindestens 3 Häusern mit dieser Dachform entsteht oder wenn die Straßenfront mindestens 14 m beträgt. Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche Neigung aufweisen.

7. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen) sind als Einzel- oder Reihengaupen zulässig, wenn die Dachneigung 38° und mehr beträgt. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 3/5 der Firstlänge betragen und müssen von den Giebeln mindestens 1,25 m entfernt sein. In der Deckung sind die Dachaufbauten dem Dach anzupassen.

8. Kniestöcke

Kniestöcke (Drempel) sind nur bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung ab 38° und mehr beträgt.

Die Maximal-Höhe der Kniestöcke darf 0,75 m, gemessen von der Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante Fußpfette, nicht überschreiten.

Konstruktive Drempel und Auflager bis zur Höhe von 25 cm sind allgemein zulässig.

Bei der Anwendung eines Kniestockes muß die Dachhaut mindestens bis 10 cm oberhalb der Oberkante Erdgeschoßdecke heruntergezogen sein.

9. Garagen

Garagen müssen mindestens 5,00 m Abstand bis zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Stehen die Garagen seittlich zur Verkehrsfläche muß der Abstand mindestens 3,00 m betragen.

10. Einfriedigungn

a) Im Vorgartenbereich

10.1 Im Vorgarenbereich sind Einfriedigungen aller Art bis zu einer Höhe von 1,00 m an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an Grenzen benachbarter Grundstück bis zur Vorderseite des Baukörpers zulässig.

Im Sichtwinkel von Straßeneinmündungen und im Kurvenbereich sind die Einfriedigungen auf 0,60 m zu beschränken, um eine größtmögliche Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

10.2 Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht so beschaffen sein, daß vorübergehende Passanten sich daran verletzen können.

10.3 Schilfmatten sind im Vorgartenbereich aus gestalterischen Gründen unzulässig.

10.4 Mauern bis 2,00 m Höhe und 4,00 m Länge zur Abschirmung der Terrasse oder zur Erstellung eines überdachten Freisitzes sind zulässig.

b) Im rückwärtigen Bereich

10.5 Zur Abschirmung von Terrassen oder zur Erstellung von überdachten Freisitzen gelten die Bestimmungen zu Ziffer 10.4

10.6 Im übrigen sind im rückwärtigen Bereich Einfriedigungen jeglicher Art, außer Mauern, bis zu einer von 2,00 m zulässig.

c) Sonstige Festsetzungen

10.7 Stützmauern sind dort zulässig, wo es die Steilheit des Geländes erfordert. Die Höhe der Stützmauern darf die unbedingt notwendige Höhe zur Abstützung des höherliegenden Erdreichs nicht überschreiten.

11. Lagerplätze

Lagerplätze sind im Vorgartenbereich nur statthaft, wenn eine andere Möglichkeit nachweislich nicht besteht.

12. Werbeanlagen und Warenautomaten

Genehmigungspflichtige und anzeigepflichtige Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich in Gestaltung, Farbe, Ortswahl und Größe dem Ortsbild so anpassen, daß keine Beeinträchtigung desselben eintritt.

Das Anbringen von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Werbeanlagen an verschiedenen Stellen des Ortsbereichtes für die gleiche Leistung ist unzulässig. Bei der Beurteilung solcher Mehrfachwerbungen ist es unerheblich, ob eine oder mehrere solche Anlagen im Ortsbereich Schildgen aber außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bereits vorhanden sind.

Dieser Textteil ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Odenthal vom 19. 11. 1973 aufgestellt worden.

Odenthal, den 8. 10. 1974

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 1974 bis 1974 öffentlich ausgelegen.

Odenthal, den 1974

Gemeindedirektor

Ergänzung des Textteiles auf Grund des Beschlusses des Rates der Gemeinde vom 23. 9. 1974:

Gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BBauG ist auf den Flurstücken Flur 12 Nr. 211/73 bis 213/73 bzw. den durch Fortführung daraus entstehenden Teilflurstücken der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Baumbestand soweit zu erhalten, wie es die zulässige Bebauung erlaubt.

Odenthal, den 8. Oktober 1974

Bürgermeister

Mitglied des Rates