

Festlegungen

zu den Bebauungsplänen Nr. 4 und 6

Gemeinde Hellenthal

§ 1

Geschoßzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist die Höchstgrenze.

§ 2

Baugrenzen

- (1) Die vordere Baugrenze verläuft bei
- | | |
|---------------------------|------------|
| eingeschossiger Bebauung | 7,5 m, bei |
| zweigeschossiger Bebauung | 9,0 m |
- parallel zur Straßenachse.
- (2) Die hintere Baugrenze verläuft 30 m parallel zur Straßenachse.
- (3) Ausnahmen und Befreiungen von den Abs. 1 und 2 können wegen einer bereits vorhandenen Bebauung, bei landwirtschaftlichen Bauten oder bei Hanglagen gemäß § 8 (11) der Landesbauordnung gestattet werden.

§ 3

Baugestaltung

- (1) Allgemeine Bestimmungen:
- Bauliche Anlagen müssen sich in das Gesamtbild ihrer Umgebung harmonisch einordnen. Freistehende Gebäude sind in gestreckter Grundrissform auszuführen. Das Verhältnis von Giebel- zu Traufseite muss mindestens 5:4 betragen.
- Soll ein Gebäude abschnittsweise errichtet werden, so ist vorher der Gesamtentwurf im Bauantrag vorzulegen.
- Baracken oder barackenähnliche Bauten dürfen zu Wohnzwecken nicht errichtet werden. An-, Um- und Ausbauten von noch bestehenden Baracken sind nicht gestattet.
- Die Farbtöne von Putz, Holzwerk, Metall und Kunststoff müssen sich der Umgebung anpassen.

(2) **Dächer**

Zur Dacheindeckung dürfen nur Schiefer oder dunkelfarbige Pfannen verwendet werden. Witterungsbeständige, dauerhaft dunkel gefärbte Asbestzementplatten können nur in besonderen Fällen zugelassen werden.

Die Traufhöhen benachbarter Grundstücke müssen in ebenem Gelände gleich hoch sein. In geneigtem Gelände muss sich die Abstufung der Traufhöhe dem Gelände anpassen. Dachaufbauten sollen möglichst vermieden werden. Die geschlossene Wirkung eines Daches darf nicht beeinträchtigt werden. In einer Dachfläche ist daher nur eine Form von Dachaufbauten statthaft. Sie sind in Baustoff und Farbe dem Hauptdach sorgfältig anzupassen. Einfenstrige Dachaufbauten müssen ein ausgesprochen stehendes Verhältnis aufweisen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der §§ 36 und 37 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO. NW.) vom 25.6.1962.

Im Gebiet der offenen Bauweise sind Kastengesimse nicht zugelassen.

Im Gebiet der geschlossenen Bauweise muss die Dachneigung benachbarter Gebäude gleich groß sein.

(3) **Wandflächen**

Brandmauern sind wie die Vorderfront des Gebäudes zu behandeln, wenn nicht innerhalb eines Jahres angebaut wird.

Die straßenseitige Sockelhöhe muss so gewählt sein, dass die Entwässerung des Kellers in die Kanalisation möglich ist.

Regenfallrohre dürfen nur an der Traufseite angeordnet werden.

(4) **Einfriedungen**

Bei Einfriedungen ist außer den Vorschriften der BauO. NW. § 11 folgendes zu beachten:

Einfriedungen, insbesondere im Gebiet der offenen Bauweise, sind Straßenabschnittsweise gleichartig auszuführen.

Die Höhe der Einfriedung straßenwärts und im Bauwich darf das Maß von 1,25 m für Hecken, Maschendrahtzäune und Spriegelzäune sowie 0,80 m für Mauerwerk nicht übersteigen. Bei Eckgrundstücken können Auflagen erteilt werden, die die erforderliche Sichtfreiheit für den Verkehr gewährleisten. Verputztes Mauerwerk ist nicht zulässig. Maschendrahtzäune müssen mit Hecken bepflanzt werden. Es wird empfohlen, Hecken und Spriegelzäune, gefugtes Mauerwerk oder fachgerechtes, unverputztes Bruchsteinmauerwerk zu verwenden. Bei Vorgärten sind kleinliche Aufteilungen, Einfassungen mit Flaschen und dergleichen unzulässig. Vorhandener Baumbestand ist möglichst zu erhalten und in die Gesamtgestaltung von Baugruppen einzubeziehen.

§ 4

Ausnahmen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festlegungen der Bebauungspläne richten sich nach § 31 BBauG.

§ 5

Das in den Bebauungsplänen Nr. 4 und Nr. 6 innerhalb der grauen Umgrenzungslinie liegende Gebiet gilt als Ortslage und das außerhalb liegende Gebiet als Außenbereich im Sinne des § 35 Bundesbaugesetz.