

## T e x t

### zum Bebauungsplan Nr. 38 C (3. Planänderung)

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1, Buchstabe a, b, e, Ziffer 3 und 12, Abs. 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 - BBauG (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NRW. S. 433) in der Fassung vom 21.4.1970 und § 103 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NRW. S. 96)

---

1. In allgemeinen Wohngebieten (WA)  
sind die gemäß § 4 Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 - Bau NVO - (BGBl. I. S. 429) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 Bau NVO).
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind hingegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Die Stellung der dargestellten Baukörper ist zwingend.
4. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben. Dachaufbauten jeglicher Art sind bei Dächern mit  $30^\circ$  -  $35^\circ$  untersagt.
5. Drempel sind nicht zulässig.
6. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.
7. Bei Doppel-, Reihenhäusern und Wohnblöcken ist die Dachneigung, Sockel-, Traufen- und Firsthöhe zwingend einzuhalten.
8. Die Fassadenausbildung darf durch Verputzen, Verblenden oder Schlämmen erfolgen. Bei Außenputz sind aufeinander abgestimmte Farbtöne zu verwenden. Bei Doppel-, Reihenhäusern und Wohnblöcken ist die Fassadenausbildung so vorzunehmen, daß eine aufeinander abgestimmte Einheit entsteht.
9. Garagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baulinie oder deren Verlängerung errichtet werden. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5 m betragen. Kellergaragen sind nicht gestattet.
10. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Abgrenzung zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen muß durch Kantensteine mit einer Höhe von 0,10 m, oder durch Kantensteine in gleicher Höhe mit einer begleitenden Hecke von 0,80 m Höhe, jeweils gerechnet über fertigem Straßenniveau, vorgenommen werden. Eine höhere Abgrenzung der Grundstücke zur Straße hin ist nur von Baukörper zu Baukörper, im allgemeinen entlang der Baulinie gestattet. Diese Einfriedigung darf nur bis zu einer Höhe von 1,20 m als Hecke oder Zaun durchgeführt werden. Die Vorgärten eines Straßenzuges dürfen durch höhere Einfriedigungen zwischen den Grundstücken nicht unterbrochen werden. An Eckgrundstücken kann die höhere Einfriedigung bis 1,20 m Höhe entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen, beginnend ab Verlängerung der Vorderfront des Hauses bzw. der Garage verlaufen, wenn dies zum Abschluß des hinter den Häusern liegenden Freiraumes erforderlich ist.

Eine einwandfreie Übersicht der Straßeneinmündungen muß jedoch in jedem Fall gewährleistet bleiben.

Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Hecken, Spriegel- oder Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe, jedoch keine Mauern, gestattet.

11. An Straßenkreuzungen und -einmündungen dürfen zum Zwecke einer besseren Verkehrsübersicht keine sichtbehindernden Einfriedigungen und Anpflanzungen über 0,80 m vorgenommen werden.