

zum Bebauungsplan Nr. 69

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1, Buchstabe a, b, d, e, f, Ziffer 3, 8, 11 und 12, Abs. 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 -- BBauG (BGBI. I.S. 241) 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. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebieten (MI) sind die gemäß §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 -Bau NVO- (BGBI. I.S. 429) möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 3 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 Drehrichtung der dargestellten Baukörper ist zwingend.
4. Die Sockelhöhe der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet darf bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nicht mehr als 0,45 m und bei Wohnblöcken nicht mehr als 0,75 m über Straßenniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation eine höhere Sockelhöhe verlangt.
5. Es sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung, also keine Walm-dächer, Fultdächer, Flachdächer oder andere Dachformen zugelassen soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Verwaltungsgericht <u>III</u> Aachen	
Beakten zu:	3 4 430 1821
mit Schr. v.	2. 6. 82 Bl.
eingereicht durch:	

6. Die vorgeschriebene Dachneigung ist zwingend. Neubauten zwischen vorhandener Bebauung haben sich abweichend von den vorher genannten Festlegungen, den Dachneigungen der vorhandenen Nachbarhäuser anzupassen.

Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungswinkel haben.

Dachaufbauten jeglicher Art sind bei Dächern mit 25° - 35° untersagt.

7. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von über 45° zulässig. Dabei darf der Drempel, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußpfette, nicht höher als 0,75 m sein.

8. Als Dacheindeckung darf nur dunkelfarbenes Material verwendet werden.

9. Bei Doppel-, Reihenhäusern und Wohnblöcken ist die Dachneigung, Sockel-, Traufen- und Firsthöhe zwingend einzuhalten.

10. 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.

11. Die Stellung der im Bebauungsplan dargestellten Garagen ist zwingend. Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG können zugelassen werden. Vorgeschriebene Dachform: Flachdach.

Im Übrigen sind Garagen 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.

Entlang der Ringstraße dürfen keine Ein- und Ausfahrten zu Garagen geschaffen werden.

12. 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.
13. An Straßenkreuzungen und -einmündungen dürfen zum Zwecke einer besseren Verkehrsübersicht keine sichtbehindernden Einfriedigungen und Anpflanzungen über 0,80 m vorgenommen werden.
14. Neue Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken entlang der L 181 (Kessenicher Straße) und der L 264 (Frauenberger Straße) sind nicht zulässig. Die Grundstücke sind entsprechend einzufriedigen.

Ergänzung gemäß Stadtratbeschuß vom 14.10.1971

15. Entlang der östlichen Grenze des Grundstückes für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude) ist ein 9,00 m breiter Grundstückstreifen als Grünfläche auszuliegen.
- Ein 6 m breiter Streifen dieser Fläche ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anlieger Reinaldstr., Flur 15, Flurstücke 297 bis 301, 377, 378, 343, 359 bis 362, 411, 365 u. 366 dauerhaft mit Sträuchern zu bepflanzen.