

Vorschriften über die bauliche Nutzung und Gestaltung
im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3
(Rechtskraft 06.08.1965)

I.

Auf den Rechtsgrundlagen des
§ 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG),
§ 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG (DVO BBauG),
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und
§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
hat der Rat der Gemeinde

Broich

am 04.05.1965 nachfolgende Vorschriften zur Nutzung und baulichen Gestaltung als Bestandteil des Bebauungsplans

Broich Nr. 3

beschlossen:

1. Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan Nr. 3 umfasst im Bereich im Süden der Ortslage und zwar westlich der Hauptstraße mit der „Wäsche“ als Mitte und zum anderen östlich der Hauptstraße bis zur Bahnlinie und zum Lindenend (Merscher Weg).

Er enthält Festsetzungen nach § 9 des BBauG, soweit sie für erforderlich gehalten werden, um eine geordnete Bebauung und wirtschaftliche, nach städtebaulichen Gesichtspunkten geplante Erschließung zu sichern.

Für die Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen gelten die Teile IV und V des BBauG. Die für öffentliche Zwecke erforderlichen Grundflächen werden enteignet, soweit die Rechte nicht durch Verträge oder andere Bodenordnungsmaßnahmen erworben werden können.

Maßgebend für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ (Baunutzungsverordnung) vom 26.06.1962 (BGBl. I. S. 429), sofern im Bebauungsplan nichts anders festgelegt wurde.

Die in den §§ 2 bis 9 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnahmen haben hier allgemein Gültigkeit, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die im Bebauungsplan festgelegten Geschosshöhen sind zwingend.

Die Bautiefen werden - sofern im Bebauungsplan keine Maßzahlen oder durch Parzellengrenzen oder vorhandene Bauwerke eindeutig bestimmte Linien erkennbar sind - wie folgt beschränkt:

Wohngebiete		
(WR., WA., WS.)	eingeschossig	18,0 m
(WR., WA., WS.)	zwei- und mehrgeschossig	12,0 m

Mischgebiete		
(MD., MI., MK.)	ein- und mehrgeschossig	30,0 m

Die Baulinie ist festgelegt durch Vermaßung, durch bestehende Nachbarbebauung (Baulücken) oder durch die nach § 8 der Landesbauordnung erforderliche Abstandfläche von der Straßenachse.

Die Bautiefe wird von dieser Baulinie aus gemessen.

Die Grenze des Planungsgebietes ist durch eine graue Linie festgelegt. Die Flächen außerhalb dieses verbindlich begrenzten Gebietes sind Außengebiet im Sinne des § 35 BBauG.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baugebiete umfassen alle Baugrundstücke des Ortes. Auf ein Eigentümergebietverzeichnis wurde daher verzichtet.

2. Gebäude

Freistehende Gebäude sind in gestreckter Grundrissform auszuführen. Das Verhältnis von Giebel- zu Traufseite darf das Maß von 3 : 4 nicht unterschreiten.

Ein Baukörper darf nur im gleichen Querschnitt des Hauptgebäudes verlängert werden.

Neben- und Hintergebäude können in Wohngebieten nur eingeschossig errichtet werden.

Sogen. 1 1/2-geschossige Bauwerke sind nur in dafür besonders ausgewiesenen Gebieten zugelassen.

Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude darf das Maß von 3,50 m - gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Fußpfette Dachgeschoss - nicht übersteigen.

3. Dächer und Dachaufbauten

Dachneigungen und Dacheindeckungen sind bei zusammengehörigen oder wiederholt angeordneten Baugruppen sowie bei Straßenabschnitten gleichartig auszuführen.

Allseitig abgewalmte Dächer und Mansarddächer sind unzulässig

Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Bei demselben Dach ist daher nur eine Form von Dachaufbauten gestattet.

Einfenstrige Dachaufbauten müssen ein eindeutig stehendes Verhältnis aufweisen.

Kastengesimse sind in Gebieten offener Bauweise nicht zugelassen. Drempel sind zu vermeiden, sie können nur bis zu 0,50 m Höhe - gemessen von OK Decke bis OK Fußpfette - zugelassen werden. Bei mehrgeschossiger Bauweise sind Drempel und Dachaufbauten nicht zugelassen.

Flachdächer können - sofern im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesen - zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass alle Bauten der jeweiligen Baugruppe gleiche Dachform und Gesimsausbildung erhalten und wenn sonstige städtebauliche Gesichtspunkte nicht gestört werden.

Gebäude mit mehr als drei Geschossen sowie Garagen und sonstige freistehende, eingeschossige Nebengebäude erhalten stets Flachdächer.

4. Wandflächen

Brandmauern sind, sofern nicht innerhalb eines Jahres angebaut wird, wie die Vorderseite des zugehörigen Hauptgebäudes zu behandeln.

Wandverkleidungen mit Zink- oder Eisenblech sind unzulässig.

Benachbarte Bauten, insbesondere Doppelhäuser und Gruppenbauten, sind in Farbe und Baustoffen gleichartig auszuführen.

Regenfallrohre dürfen nur an den Traufseiten der Gebäude angeordnet werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Sofern im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders festgelegt ist, darf der Erd- bzw. Hauptgeschossfußboden nur 2 Stufenhöhen über der Krone des zugehörigen Erschließungsweges oder über dem höchsten Punkt des Geländeanschnittes (natürliches Gelände) am Gebäude liegen.

Der straßenseitige Sockel darf nicht höher als 0,50 m über der Erdoberkante des höchsten Geländeanschnittes dieser Gebäudeseite sein.

6. Einfriedungen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie sind Einfriedungen in Gebieten offener Bauweise nicht zugelassen. Die Fläche (Vorgartenfläche) ist als Grünfläche auszubilden und mit Randsteinen zur Grundstücksgrenze hin anzugrenzen.

Einfriedungen sind straßenabschnittsweise in den übrigen Baugebieten gleichartig auszubilden.

Die Höhe der Einfriedungen im Bauwuch darf das Maß von 1,25 m bei Hecken- Maschendraht- und Spriegelzäunen, das Maß von 0,60 m bei massiven Eingrenzungen nicht übersteigen.

In Gebieten WR sind massive Einfriedungen nur als notwendige Böschungs- und Stützmauern zugelassen; im übrigen ist nur gefugtes und nicht geputztes Mauerwerk zulässig.

Maschendrahtzäune müssen mit Hecken bepflanzt werden, in Vorgärten sind kleinliche Aufteilungen und plastische Zierarten zu vermeiden.

7. Werbeeinrichtungen

Alle vom Straßenraum aus sichtbaren Werbeeinrichtungen müssen sich in Maßstab, Form und Farbe dem Haus- und Straßenbild anpassen.

Sie dürfen nur im Erdgeschoss und bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Werbeeinrichtungen auf Dächern, Masten, Brücken und dergleichen sowie Wechsel- und Blinklichter aller Art sind nicht zugelassen.

Im Außengebiet dürfen Werbeeinrichtungen nicht angebracht werden.

Im übrigen gelten §§ 15, 82 und 86 Abs. 4 der BauO NRW.

8. Kraftfahrzeugeinstellplätze

Rampen von Kellergaragen dürfen nicht steiler als 1 : 4 angelegt sein.

Kellergaragen in den Straßenfronten sind nicht statthaft.

Die Anordnung der freistehenden Garagen ist nach den Angaben des Bebauungsplanes verbindlich.

Freistehende Garagen und sonstige Nebengebäude sind in massiver Bauart zu errichten und ihre Wandflächen sind wie die des Hauptgebäudes zu behandeln.

Blechgaragen und Behelfsbauten dürfen von der Straße aus nicht sichtbar sein, sie sind einzugrünen und dürfen den Nachbarn nicht stören.

Die Genehmigung zum Bau solcher Anlagen wird nur befristet erteilt.

II.

Die Vorschriften der „Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen“ (BauO NRW) vom 25.06.1962 über die bauliche Gestaltung sind zu beachten.

Alle Bestimmungen der vorstehenden Vorschriften sind zwingend.

Für die Befreiung gelten die §§ 86 und 87 der BauO NRW. Auf die Strafbestimmungen des § 101 Abs. 3 der BauO NRW wird besonders hingewiesen.