

## **Textliche Festsetzungen**

Zum Bebauungsplan Nr. 41 "Josef-Wimmer-Straße"  
im Stadtteil Selgersdorf

1. Änderung  
(Rechtskraft 09.06.1989)

Auf den Flächen mit der Bezeichnung WA<sub>1</sub> sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen. Auf den gleichen Flächen sind Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

### Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 BauO NRW

– nachrichtliche Übernahme –

#### 1. Dachfirste/Dachneigungen/Dacheindeckungen

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach.

Doppel- bzw. Reihenhäuser sind mit einer Dachneigung von 35° auszuführen. Dachneigungen zwischen 35° und 45° sind zulässig, wenn gegenseitiges Einvernehmen der benachbarten Bauherren bezüglich der Dachneigung besteht.

Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind als Dacheindeckung anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden. Andere Farben/Materialien können bei gegenseitigem Einvernehmen der benachbarten Bauherren verwendet werden.

#### 2. Drempel und Drempelhöhe

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Die Drempelhöhe wird in der Flucht der Außenkante der Umfassungswände von der Oberkante Fertigdecke bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.

#### 3. Sockel und Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird auf maximal 0,80 m festgesetzt. Das Maß ergibt sich im Bereich der Erschließung des Gebäudes aus der Differenz zwischen Oberkante Straßen- bzw. Wegkrone und Oberkante Fertigdecke Erdgeschoss.

#### 4. Außenanlagen

Auf den Grundstücken ist der Anteil an versiegelter Fläche bis zu 10 % der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.

Für Garagenzufahrten und Hauseingangsbereiche/Zugänge sind Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit offenen Fugen zu verwenden.

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sind entweder mit einem Rasenkantenstein oder mit einer Eingrünung (Hecke, berankte/durchgrünte Zäune oder ähnliches) abzugrenzen, Mauern sind unzulässig.

Sofern in den Vorgartenflächen Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter angelegt werden, so sind diese mit Sträuchern dreiseitig so dicht einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

#### 5. Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche auszubilden. Die Flächen sollen mit einheimischen Pflanzen/Sträuchern/Bäumen gestaltet werden. Im Bereich der erweiterten Straßenräume der inneren Erschließung sind neben den Bäumen/Sträuchern/Pflanzen kleine Sitz-/Spielmöbel vorzusehen.