

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Stetternich Nr. 3 „Josef-Rahier-Straße“
und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Stetternich Nr. 1a
(Rechtskraft 23.10.1980)

1. Auf den Flächen mit der Bezeichnung WA 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.
2. Die Höhenlage des Eingangsgeschosses Oberkante Fußboden wird auf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Versetztgeschossige Bauweisen sind zulässig, wenn die Oberkante Fußboden des höherliegenden Erdgeschossteiles die festgesetzte OKF-Höhe um weniger als 1,00 m überschreitet.
3. Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze oder anthrazitfarbene Dachsteine oder Ziegel, Naturschiefer oder Kunstschiefer. Flachdächer sind zu bekiesen, mit Platten zu belegen oder als Dachgärten anzulegen. Die Festsetzungen der Dachform und Dachgestaltung gelten nicht für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen oder Garagen.
4. Für Außenwände sind Materialien zu verwenden, die nicht farbig, also weiß, grau oder schwarz sowie im roten Ziegel-Naturton gehalten sind. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster oder Türen.
5. Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 sowie von den Festsetzungen der Dachform im Plan können zugelassen werden, wenn der gestalterische Zusammenhang der geschlossenen Hausgruppe von mindestens drei Häusern gewahrt bleibt.
6. Für das 3 m breite Teilgebiet entlang der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Der Streifen ist so zu bepflanzen, dass eine optische Abschirmung der baulichen Anlagen in Richtung freie Feldflur erreicht wird. Einfriedigungen sind zu bepflanzen. Mauern und andere geschlossen wirkende Nebenanlagen als Einfriedigungen sowie Garagen sind in diesem Streifen nicht zulässig.
7. Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und den vorderen Baugrenzen sind Einfriedigungen unzulässig. Ausgenommen ist das Grundstück 141, Hausnummer. 56.