2. AUSFERTIGUNG

G E M E I N D E O B R I G H O V E N - L A C K H A U S E N

B E B A U U N G S P L A N Nr. 6 a ("Hof Engelmann")

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

(§ 9 Abs. 2 BBauG, § 4 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG und § 103 BauO NW)

1 Stellung der Gebäude

Die Außenwände sämtlicher Gebäude sind, falls sie nicht unmittelbar auf den im Plan festgesetzten Baugrenzen liegen, parallel bzw. rechtwinklig zu diesen auszurichten.

2 Äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich der Garagen

2.1 Die Gebäude sind gruppenweise -entsprechend ihrer Zusammenfassung im Bebauungsplan durch eine gemeinsame Baugrenze- einheitlich zu gestalten. ~~Diese Einheitlichkeit bezieht sich lediglich auf die nachfolgend bestimmten Materialien für die Außenwände sowie die Dachformen, Dachmaterialien und die Dachüberstände~~. Wird diese Einheitlichkeit nicht bereits durch entsprechend aufeinander abgestimmte Bauanträge sichergestellt, so bestimmt das erste genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung der nachfolgenden dieser Gruppe.

2.2 Unter der unter (2.1) genannten Voraussetzungen sind folgende Gestaltungen und Materialien zugelassen:

2.21 Außenwände einschließlich Öffnungen:

Ziegelstein - Sichtmauerwerk
Sichtbeton in Naturfarbe
Edelputz
Verschieferung in Naturschiefer oder Asbestzement
Holzverschalung

Die einzelnen Gebäude dürfen abweichend vom Hauptmaterial der Gruppe bis zu 30% der Außenwände andere dieser Materialien aufweisen.

2.22 Dächer

Flachdach mit max. 5% Neigung und Abdeckung in gewaschenem Rollkies von mindestens 15 mm Korngröße. Es wird empfohlen, diese Dächer mit sogenannter innerer Entwässerung auszuführen. Ziegeldach in Flachdachpfannen von 25 ° - 35 ° Dachneigung.
Dabei sind Drempel von max. 50 cm Höhe gruppenweise zugelassen.

2.23 Dachüberstände

2.231 Die Geschoßbauten (III Geschosse und höher) dürfen keine ausladenden Gesimse haben, es sei denn über Rücksprüngen, Loggien o.ä.

2.232 Soweit 1- und 2-geschossige Gebäude Flachdächer erhalten, sind Dachüberstände ebenfalls ganz zu vermeiden oder aber mindestens 80 cm groß auszubilden.

Bei geneigten Ziegeldächern auf solchen Baugruppen werden Kastengesimse von max. 50 cm Ausladung festgesetzt.

3 Garagen und Stellplätze

~~Eingeschossige Garagenanlagen (siehe unter 2) und Stellplätze sind nur im Rahmen der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und, soweit darüber hinaus ein Bedarf besteht, im Rahmen des § 12~~

Eingeschossige Garagenanlagen (s. unter 2) und Stellplätze sind nur im Rahmen der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Soweit darüber hinaus ein Bedarf nachgewiesen wird, können sie im Einzelfalle als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden, jedoch nicht unter Benutzung der dem Fußgängerverkehr vorbehaltenen Wege.

4 Nebenanlagen

Die Errichtung von Ställen für Kleintierhaltung ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung vom 25. Juni 1962 nicht zugelassen.

5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 "Vorgärten"
Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Erschließungsanlagen. Diese Flächen können durch die Errichtung von 1,80 m hohen Abgrenzungen (siehe 5.4) auf ein Mindestmaß von 1,0 m Breite reduziert werden. 'Bei Grundstücken mit dichtem Baumbestand" (5.2) können die Vorgärten durch Baumstreifen von mindestens 7,5 m Breite ersetzt werden. Die Vorgärten sind mit ihren Abgrenzungen, den befestigten Flächen und Pflanzungen so anzulegen, daß im Bereich einer Erschließungseinheit (Wohnweg, Stichstraße) eine einheitliche Gestaltung erzielt wird.

5.2 Baugrundstücke mit dichtem Baumbestand.

5.21 Vorhandener Baumbestand ist auf den Baugrundstücken mindestens auf 6/10 der Gesamtfläche des Baugrundstücks zu erhalten. (Auf den Baugrundstücken an der Stichstraße 4 auf 3/10 der Grundstücksfläche)

5.22 Auf den Baugrundstücken zwischen den Anlagen der Deutschen Bundesbahn und der vorhandenen Waldparzelle Nr. 273 und dem geplanten Gemeindezentrum sind auf allen Baugrundstücken ohne vorhandenen Waldbestand standortgemäß Gehölze (5 Stück je 100 qm Baugrundstück) zu pflanzen und zu erhalten.

5.3 Befestigte Flächen

5.31 Die nichtüberbauten Teile der Baugrundstücke dürfen

bei Gartenhofhäusern bis 400 qm Grundstücksfläche
bis zu 70 %

bei Reihen- und Doppelhäusern bis 500 qm Grundstücksfläche
bis zu 50 %

bei Einzel- und Doppelhäusern bis 650 qm Grundstücksfläche
bis zu 30 %

bei "Baugrundstücken mit dichtem Baumbestand" (5.2)
bis zu 10 %

befestigt werden.

5.32 Die Auswahl des Baumaterials für die befestigten Flächen kann im öffentlich einsehbaren Bereich der Grundstücke durch Gestaltungsvorschläge der Gemeinde eingeschränkt werden.

Die Materialien sollen den jeweiligen Hauptbaumaterialien der Gebäude entsprechen.

5.4 Abgrenzungen und Bauteile innerhalb der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke.

5.41 Als Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber öffentlichen Erschließungsanlagen sowie zur seitlichen Abgrenzung der Baugrundstücke bei Reihenhäusern und Gartenhofhäusern sind im Bereich einer Erschließungseinheit (Wohnweg oder Stichstraße) 1,80 m hohen Mauern, Holzwände oder Pergolen zugelassen, wenn sie mit ihrer Lage dem im Baugebiet angewandten rechtwinkligen Raster entsprechen.

Zur seitlichen Abgrenzung der "Baugrundstücke mit dichtem Baumbestand" (5.2) sind ausschließlich 1,20 m niedere Maschendrahtzäune zugelassen.

Seitliche Abgrenzungen zwischen den unter 5.1 beschriebenen "Vorgärten" sind nicht zugelassen.

5.42 Für die Materialwahl der Abgrenzungen gilt sinngemäß 5.32. Entlang öffentlicher Erschließungsanlagen kann zur Abgrenzung der Baugrundstücke die Anlage von Hecken aus standortgemäßen Gehölzen gefordert werden.

5.5 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Gemeinde kann für die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes das Anpflanzen von Bäumen bis zu 6 Stück je Baugrundstück auf den nicht überbauten Teilen der Baugrundstücke fordern.

Diese textlichen Festsetzungen (3 Blatt Din A 4) sind als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 6a (Hof Engelmann) gem. § 2 (6) BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Obrighoven-Lackhausen vom 11.1.1968 aufgestellt und gebilligt worden.

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Diese textlichen Festsetzungen (3 Blatt Din A 4) haben als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 6a (Hof Engelmann) in der Zeit vom 15.2.1968 bis 15.3.1968 öffentlich ausgelegen. (s. BBauG vom 23.6.1960 § 2 Abs. (6).
Die Auslegung wurde ortsüblich vom 27.1.1968 bis 4.2.1968 bekanntgemacht.

....
Gemeindedirektor

Diese textlichen Festsetzungen (3 Blatt Din A 4) wurden als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 6a (Hof Engelmann) am 22.4.1968 vom Rat der Gemeinde Obrighoven-Lackhausen gem. §§ 4 und 28 GO NW vom 28.10.1952 und § 2 (1) und § 10 BBauG vom 23.6.1960 als Satzung festgesetzt.

....
Bürgermeister Ratsmitglied

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S 341)
ist dieser Plan mit Verfg. v. vom
31.7.1967 A.: IB3 - 124.4 (Obrighoven-Lackh. 6a)
genehmigt worden.

Landesbaubehörde Ruhr
I.A.

Landesbaubehörde Ruhr

Regierungsbaudirektor

Die Genehmigung des Planes 6a und seine Auslegung sind gem. §12 BBauG. vom 16.8.68 bis 24.8.68 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Obrighoven-Lackhausen
d. 26. August 1968

Der Gemeindedirektor

OBRIGHOVEN-LACKHAUSEN GEMEINDE

.....

Die blau durchstrichenen Absätze und die neu eingefügten Texte entsprechen den von der Landesbaubehörde in der Genehmigung vom 31.7.68 geforderten Änderungen

.....

Obrighoven-Lackhausen
d 26. August 1968

Der Gemeindedirektor

OBRIGHOVEN-LACKHAUSEN GEMEINDE

.....

.....