Textliche Festsetzungen

als Bestandteil zur 3. Änderung des Bebauunqsplanes Nr. T der Gemeinde Roetgen. Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der geltenden Fassung vom 1.8.1979 (BGBl. I S. 949) der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 292) in Verbindung mit der BauO NU in der Fassung vom 15.7.1976 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BG Bl. I. S. 1763) uerden folgende textliche Festsetzungen erlassen:

1. Dachneigung

Die Dachneigung im WA- und WR-Gebiet beträgt 20' - 30°. Als Ausnahme wird festgesetzt, da8 in Gebieten für die zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, für bauliche Anlagen mit einem Vollgescho8 und einer Geschoßhöhe von höchstens 3,00 m eine Dachneigung von 30' - 45° zugelassen werden kann.
Abweichend von diesen festgesetzten Dachneigungen ist für Garage und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelasser, werden können, ausnahmsweise auch eine Dachneigung von null Xis fünf Grad zulässig.
Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigunger der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

2. Dachgauben

Dachgauben sind nicht zulässig. Ausnahmweise können bei eingeschossigen baulichen Anlagen Dachgauben zugelassen uerden, wenn die Dachneigung über 35° beträgt.

3. Drempel

Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Drempel bei eingeschossigen baulichen Anlagen und auch nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen werden. Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut; das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der baulichen Anlagen darf höchstens 0,70 m über Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeilucht. Liegt das natürliche Gelände höher als die Straßenkrone, so darf die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte, der bergseitigen Gebäudeflucht.

5. Nebenanlagen und bauliche Anlagen,

soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächer zulässig sind, dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen A nicht errichtet werden; dies gilt nicht für Garagenzufahrten, die Form der Rampe eingeschlossen, Ausnahmsweise sind auf den Flachen "A" Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Die Fläche A ist im Anlageplan dargestellt.

6. Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur in Anschluß an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis zu 5 m Länge bei geschlossenem Garagentor abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche *tu* beanspruchen.

7. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsfläche, soweit sie nicht *in* der Fläche "A" liegen, und als Holzzäune, die eine Hohe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen,

b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen

§ 11 BauO.NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.