Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 4

der Gemeinde Weisweiler

" Rundstraße "

1. Innerhalb des ~~Kerngebietes~~ Mischgebietes - gem. § 7 BauNVO - gilt:

1.01 Die Anordnung von Vorlegestufen ist unzulässig

1.02 Die Traufe der auf der Baulinie stehenden Gebäude ist zur Verkehrsfläche hin in durchlaufender Höhe abschnittweise anzuordnen. Hierbei ist unter Berücksichtigung der Straßenlängsneigung eine Höhe von 0,70 m des Erdgeschoßfußbodens über der angrenzenden Höhe des Gehweges - innerhalb der Verkehrsfläche- nicht zu überschreiten.

1.03 Zufahrten auf die Baugrundstücke von der Hauptstraße (B 264) sind unzulässig (hintere Erschließung über die Rundlaufstraße). Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen sich eine Tankstelle befindet.

1.04 Gemäß § 1 (5) BauNVO werden Wohnungen gemäß § 7 (3) BauNVO allgemein zugelassen.

1.05 Gemäß § 19 (5) BauNVO werden eingeschossige Garagen und überdachte Stellplätze auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

1.06 Zufahrten auf die Baugrundstücke sind von der Rundlaufstraße her nur an den hierfür vorgesehenen Stellen zulässig. Ändern sich die Eigentumsverhältnisse an den Baugrundstücken, so können diese Zufahrten neufestgesetzt werden.

1.07 Die Dachneigung darf 40° nicht überschreiten. Flachdächer sind zugelassen, wenn gesichert ist, daß das anschließende Satteldach abgewalmt wird.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - gem. § 4 BauNVO - gilt:

2.01 Mehr als drei Vorlegestufen mit max. 0,50 m Höhe sind zur Verkehrsfläche hin unzulässig. Dieses Maß bezieht sich auf ein fertig gestaltetes Gelände zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

2.02 Die Grundstücke können gegen die Verkehrsfläche nur durch:

2.02.1 lebende Hecken,
2.02.2 Spriegelzäune
2.02.3 Spriegelzäune mit Hecke, oder

2.02.4 mit sicher fundierten Randeinfassungen aus Natur- oder Kunststein mit max. 0,15 m über die angrenzende Höhe des Gehweges herausstehenden Bord gegen die Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

Mauern und Maschendrahtzäune sind als Abgrenzung gegen die Verkehrsfläche ausdrücklich ausgeschlossen. Hecken und Spriegelzäune dürfen 0,70 m Höhe bezogen auf die angrenzende Höhe des Gehweges nicht überschreiten.

Im Bereich der Bauwiche soll das hintere Gartenland zur Verkehrsfläche abgepflanzt werden. Mauern sind auch hier unzulässig, sofern sie nicht zur Verbindung zwischen Gebäude und Nebenanlagen als gestaltendes Element benutzt werden, bzw. keine Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO vorgesehen sind.

Hiervon ausgenommen ist der Verbindungsweg zwischen der Goethestraße und der Rundstraße.

2.03 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird bestimmt, daß Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW im Bauwich oder in den Abstandsflächen möglich sind.

Hiervon ausgenommen sind Garagen und überdachte Einstellplätze, soweit diese für das Baugrundstück selbst benötigt werden (§ ~~64~~ 12 Abs. 2, BauNVO) sowie für solche Baugrundstücke, für die in der zeichnerischen Darstellung etwas anderes bestimmt ist.

2.04 Gemäß § 1 (4) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 (3) zu Ziffer 5 und 6 als unzulässig erklärt.

2.05 Gemäß §§ ~~64 (9) und 102 (1) BauONW~~ 4 Durchführungsverordnung NW sind Rampen als Zufahrten für Einstellplätze und Garagen mit mehr als 5 % Neigung zwischen der vorderen Baulinie oder -grenze und der Verkehrsfläche unzulässig.

2.06 Die Dachneigung soll 35° nicht überschreiten. Flachdächer sind zugelassen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

3.01 Dachgauben sind auf der der Verkehrsfläche zugewendeten Seite unzulässig. Die Länge einer Gaube auf der rückwärtigen Dachseite darf 3/5 der gesamten Hauslänge nicht überschreiten. Zwischen Hausgiebelwand und der Wange einer Gaube muß mindestens 1,00 m Abstand vorhanden sein.

3.02 Die Dacheindeckung der zur Verkehrsfläche gelegenen Gebäude soll durch altfarbene oder dunkle Falzziegel erfolgen; Naturschiefer ist ebenfalls zulässig. Unzulässig sind hier farblich unbehandelte (rohe) Dachziegel, Hohlpfannen, Bleche, Folien, Asbestzement oder Kunststoffe. Letztere Eindeckungsarten können für solche Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden, deren Dachflächen nicht unmittelbar von der Verkehrsfläche einzusehen sind, und wenn die genannten Eindeckungsarten das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3.03 Außenputz, Außenanstrich, Verklinkerungen und Verkleidungen sollen in Farbe und Material so gehalten sein, daß sie durch Emissionen der nahegelegenen Industrie nicht beeinträchtig werden können.

3.04 Überdachungen an Eingangstüren, Windfänge und Balkone und deren Verkleidungen dürfen, soweit sie der Verkehrsfläche zugekehrt sind, nicht mit Asbestzement oder Kunststoffen ausgeführt werden.

3.05 Gemäß § 9 (5) 1 d bestimmt sich die Höhenlage der baulichen Anlagen nach dem rückstaufreien Anschluß der Grundleitungen des Baugrundstückes an das vorhandene öffentliche Kanalnetz. Der Anschluß ist rückstaufrei, wenn er im oberen Drittel des öffentlichen Kanalrohrs erfolgt.

Weisweiler, den 30.5.1963

Bürgermeister

Ratsmitglied