

Stadt Bedburg  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 21 / Kaster, 2. Änderung**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

STAND: 21.08.2012

**Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW:**

1. Für die Hauptdächer sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 70° zulässig. Andere Dachformen sind unzulässig. Für untergeordnete Dachteile können Abweichungen zugelassen werden.

2. Für die eingeschossige Bauweise mit Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 50° ist der Ausbau des Dachgeschosses zulässig, ausnahmsweise auch dann, wenn das Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 (5) der BauO NW angerechnet wird. Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ bis 0,8 ist in diesem Fall zulässig.

Ein Drempe ist bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Es gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 (4) BauO NRW.

Aufschieblinge sind nicht gestattet.

Zwerchgiebel, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur als Einzelschleppgauben in einer max. Breite von 2,40 m zulässig. Die Gauben dürfen auf jeder Seite 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

3. Zulässig ist eine Sockelhöhe von max. 50 cm.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des endausgebauten Erdgeschossfußbodens (OKFF) und dem unten definierten Bezugspunkt.

Unterer Bezugspunkt ist der jeweils im Änderungsbereich festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN.

4. Garagen sind mit Flachdach (0 - 3 ° Neigung) auszuführen. Die Vorderkante der Garage muss mit der Zufahrtsseite mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Vorgarten: Vorgartenflächen sind an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkantsteinen nicht über 10 cm Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche einzufrieden. Wo das Gelände zur Straße eine Abstützung verlangt, sind Trockenmauern bis 50 cm Höhe zugelassen. Rasen, niedere Pflanzen und Einzelbäume sind unter Beachtung der Sichtverhältnisse für den Verkehr zugelassen.

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken / unregelmäßigen Grundstückszuschnitten ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuewegung / Eingangsseite).

Alle übrigen Einfriedungen sind als offene Zaunkonstruktionen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 %.

6. Ausnahmen von diesen ortsrechtlichen Festlegungen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden.

**Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**

7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind mind. 70 % der Fläche unter Berücksichtigung nachbarschaftsschutzrechtlicher Belange mit standortgerechten heimischen Gehölzen II. und III. Ordnung zu bepflanzen.