

Die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eueln-Fürken“, „Im Wiesengrund“

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Baugrundstücke –Baunutzungsverordnung umfasst das Plangebiet der 10. vereinfachten Bebauungsplanänderung Flächen folgender Nutzung:

Reines Wohngebiet (WR).

In diesem Gebiet sind die gemäß § 3 der BauNVO möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart der Baugebiete im allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 (5) BauNVO).

Bei Garagen kann in begründeten Fällen eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenze um 2,00 m gestattet werden, wenn keine sonstigen rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen und keine Beeinträchtigung der einwandfreien Verkehrsübersicht hierdurch gegeben ist.

Der vorgeschriebene Mindestabstand zwischen dem Garagentor und der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m.

1.2 Maximale Firsthöhe

Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m betragen. Als First gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der Dachflächen. Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

2. Ordnung der Bebauung

2.1 Baukörperstellung

Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, ist zwingend.

Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten gilt nicht verbindlich.

Soweit im Bebauungsplan eine neue Parzellierung eingetragen ist, gilt diese nicht verbindlich.

2.2 Sockelhöhe

- a.) Die Oberkante des straßenseitigen ersten Geschoss darf im Mittel nicht höher als 0,50 m über Straßenkrone liegen.
- b.) Ausnahmen von den Bestimmungen über die Höhen des ersten Geschosses über die Straßenkrone können zugelassen werden, wenn der ordnungsgemäße Anschluss an die Kanalisation oder besonders schwierige Geländebeziehungen dies erfordern.

2.3 Baugestaltung

Die vorgeschriebenen Dachneigung ist im Bebauungsplan festgelegt.

Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungen aufweisen.

Bei Doppel- und Gruppenhäusern sind Dachflächen gleicher Dachneigung vorzusehen.

Walmdächer sind nur bei Einzelbauten zulässig, wenn der First des Hauptbaukörpers mindestens 6,00 m lang ist und der Hauptbaukörper mit seiner Längsseite zur Straße hin ausgerichtet ist.

Ausnahmen von den ortsrechtlich festgesetzten Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Bauten mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° zulässig. Die Längen der Gauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gesamtraufelänge dieser Dachfläche betragen. Ferner darf die Gaube, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren 2/3 der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gauben, ohne Abschleppung, darf 1,10 m nicht überschreiten. Zwischen Gaubenvorderkante und Traufe müssen mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen durchlaufen.

Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° lässig. Die Höchsthöhe des Kniestockes darf 0,90 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossdecke bis Oberkante Fußfette nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° sind Kniestöcke bis 0,50 m zulässig.

Dacheinschnitte zwecks Ausbildung einer stehenden Außenwand mit vorgelagerter Terrasse sind nur zulässig auf den Hausseiten, die dem Straßenraum nicht zugewendet sind.

Auch bei Dacheinschnitten muss das oberste Drittel der Dachfläche geschlossen bleiben und in der normalen Dachneigung der gegenüberliegenden Dachfläche vorgesehen werden. Vom Dacheinschnitt bis zu den Ortsgängen müssen mindestens 1,50 m breite ununterbrochene Dachflächenstreifen verbleiben.

Die Dachdeckung muss erfolgen in:

Natur- und dunklem Kunstschiefer,
dunkelfarbigem Ziegelmaterial,
dunklem Zementmaterial,
oder farbähnlichem Material.

Flachdächer sind mit heller Bekiesung vorzusehen.

3. Vorgärten, Einfriedungen

3.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Abgrenzung zur Straße hin muss durch Kantensteine von 0,10 m Höhe über fertigem Straßenniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke bis 0,50 m Höhe, oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune oder Gitter bis 0,50 m Höhe, vorgenommen werden.

Eine höhere Einfriedung der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen Baukörper zulässig.

Diese höhere Einfriedung darf nur als Mauer, Zaun oder Gitter bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Hecke ausgeführt werden.

An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedung zugelassen, wie sie für die Einfriedungen gegen die Straße hin erlaubt ist.

Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zugelassen.

Trennwände auf den Parzellengrenzen sind nur gestattet ab rückwärtiger Hausfront bis 3,50 m Tiefe, jedoch nicht über 2,00 m hoch, zur Abschirmung der gartenseitigen Sitzplätze.

Dort, wo die Steilheit des Geländes es erfordert, darf entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Futtermauer errichtet werden, jedoch nicht höher, als dies zum Abfangen des Geländes unbedingt notwendig ist.

3.2 Freistehende oberirdische Lagertanks sind nicht zulässig. Bis zur Möglichkeit des Anschlusses an eine zentrale Gasversorgung ist das Aufstellen von Flüssiggasbehältern zulässig. Die Aufstellung darf jedoch nicht im Vorgartenbereich erfolgen, die Behälter sind gegen Einsicht durch Umpflanzung zu schützen.

3.3 Im Vorgarten ist die Aufstellung von Mülltonnen nur in geschlossenen Mülltonnenschränken zulässig. Die Mülltonnenschränke sind zu umpflanzen. Eine verkehrsgefährdende Sichtbehinderung darf nicht eintreten.

4. Freiräume

In den Freiräumen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen keine Nebenbauten wie Gartenlauben o.a. errichtet werden. Eine Ausnahme kann zugelassen werden für private Schwimmhallen. Die Anlage von Freischwimmbecken ist gestattet.

Gartengerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

5. Sicherungsmaßnahmen

Einfriedungen unmittelbar entlang den Straßen und Wegen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch die Passanten gefährdet werden können (Stacheldraht, aufrechtstehende Spitzen o.a.).

Bei Erstellung von Einfriedungen und Sicherungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, sowie bei allen sonstigen Anpflanzungen, ebenso bei Futtermauern, ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet beliebt. Falls die Anlage höhere Futtermauern erforderlich wird, sind diese Mauern mit entsprechenden Sicherungsgittern gegen Absturzgefahr zu versehen.

6. Boden

Gemäß Prognose der digitalen Bodenbelastungskarte kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Boden die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Zink und Nickel die Vorsorgegrenzwerte nach BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) überschreiten. Eine Gefahrensituation ist nicht zu erwarten. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte auf den Grundstücken verbleiben.