

Bebauungsplan Nr. 267 - Heimbach-Weis, Tennisanlage -

Art der Nutzung

1. Im Bereich der ausgewiesenen Sonderfläche "SO" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 Bau-nutzungsverordnung sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO. Die lt. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 (Wohngebäude) sowie Abs. 3 Ziff. 1 und 2 sowie 4 - 6 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) sind ausgeschlossen.
2. Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet "WR" sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen

1. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge innerhalb der Sonderfläche sind nur in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Stellplätze sind entsprechend den ausgewiesenen NN-Höhen und dem Grünordnungsplan anzulegen. Für die Anlage der Zufahrten sowie Ausbildung der Rampen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) sowie die baurechtlichen Vorschriften anzuwenden.
2. In den Vorgärten des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" (Bereich zwischen Baulinie/-grenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig. Müllboxen werden zugelassen.

Bauweise

1. Als Dachform sind Satteldächer zulässig.
2. Die zulässige Dachform, Firsthöhe sowie die im Plan eingetragenen Sockelhöhen sind verbindlich festgelegt. Sofern keine verbindliche Sockelhöhe festgelegt ist, darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Eingangsbereich liegen.
3. Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
4. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Neigung/Steigung der Zufahrtsrampe kleiner als 15 % und an der Straßengrenze im Stauraumbereich auf eine Länge von 4,00 m eine Neigung/Steigung von max. 10 % zur Waagerechten eingehalten wird.

Baugestaltung

1. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

2. Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen.
3. Bei Satteldächern ist nur dunkelfarbiges Material, Dachziegel, Schiefer o. ä. zu verwenden.
4. Drenpel sind nur bis zu einer max. Höhe von 30 cm zulässig, sofern sie konstruktiv erforderlich sind.
5. Dachgauben sind nicht zulässig. Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn die Gesamtbreite max. 25 % der Trauflänge und im einzelnen 3,00 m nicht übersteigt.
6. Garagen und Nebengebäude sind flach oder in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses abzudecken und in Massivbauweise auszuführen. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten.
7. Gruppengaragen sind in Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Platzflächen sowie der Verwendung des Materials gleichartig zu gestalten.
8. Die eingeschossigen Häuser dürfen entlang der Verkehrsfläche (Fahrstraßen) und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die Einfriedigung kann einen massiven Sockel von 10 cm erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff o. ä. in transparenter Form zu verwenden. Die erforderlichen Ballfangnetze sind nach den Richtlinien des Deutschen Sportbundes in transparenter Form aus kunststoffüberzogenem Maschendraht zu gestalten, wobei auf den Landschaftsschutz besondere Rücksicht zu nehmen ist. An den übrigen Grenzen dürfen kunststoffüberzogener Maschendraht oder Spriegelzaun lt. landesrechtlichen Vorschriften errichtet werden.
Stützmauern entlang den Verkehrsflächen und Vorgartenbereichen soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 75 cm Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,25 m Höhe zulässig.
Abstützungen durch Veränderung des natürlichen Geländes im Bereich der Stellplätze und der Sportanlagen sind als Palisaden bis max. 1,20 m Höhe in massiver Holzbauweise zulässig.
9. Abgrabungen und Aufschüttungen von Erdbaukörpern sind bis zu einer max. Neigung Höhe : Breite = 1 : 1,5 für die Stellplatz- und 1 : 3 für die Spielfeldbereiche zulässig.