

nach Planungsrecht zulässigen obersten Vollgeschossdecke bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Abb. 1)

(1.12) Firsthöhe: Gemessen von der Oberkante der konstruktiv notwendigen Deckenkonstruktion der nach Planungsrecht zulässigen obersten Vollgeschossdecke bis zur Dachhaut am Firstpunkt (Abb. 2)

(1.13) Traufhöhe: Gemessen vom niedrigsten Punkt des Hauptbaukörpers über der natürlich unveränderten oder zugelassen veränderten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (Abb. 3 a, b)

(1.2) Für Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachaufbauten gelten folgende Definitionen:

Dachgauben	Dachgauben	Dachaufbauten
Dacheinschnitte	Dacheinschnitte	

(2) Für die im beigefügten Plan mit A gekennzeichneten Flächen gelten bei Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen (§ 2 Abs. 5 BauO NW) folgende Festsetzungen:

(2.1) Satteldach, Dachneigung 30 ° - 35 °

(2.21) Traufe senkrecht zur Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken Traufe parallel zur Angebauten Grundstücksgrenze (Abb. 5)

(2.22) Traufe parallel zur Verkehrsfläche nur, wenn das gesamte Doppelhaus oder die gesamte Hausgruppe gleich gebaut oder ergänzt und die gleiche Dachneigung verwendet wird.

Liegen bei Doppelhäusern oder Hausgruppen die Oberkante der Erdgeschossfußböden auf gleicher Höhe, sind durchlaufende Traufen und Firste auszubilden (Abb. 6).

(2.3) Drempelhöhe: max. 0,80 m

(2.4) Firsthöhe: max. 4,50 m

(2.5) Traufhöhe: Bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,00 m
Ausnahmen von den Traufhöhen sind bei vorhandenen Gebäuden zulässig.

(2.6) Dachdeckung: Dachpfannen oder Natur- bzw. Kunstschiefer in dunkler oder roter Färbung. Einheitlich für Doppelhaus oder Hausgruppe

(2.7) Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten
(z.B. Zwerchgiebel):

Einzelnen oder zusammen max. 1/3 der darunterliegenden Außenwand (Abb. 4 a, c)

Abstand zum First: = 1,00 m (in Dachschräge gemessen) (Abb. 4 b)

Abstand zur Giebelaußenwand = 1,25 m (Abb. 4 a)

Bei Doppelhäusern:

Abstand zur Gebäudetrennwand (Dachgauben, Dacheinschnitte): = 1.25 m (Abb. 7 a)

Bei Doppelhäusern:

Abstand zur Gebäudetrennwand (Dachaufbauten): 0,00 m oder = 1,25 (Abb. 7 b, c)

Bei Hausgruppen

Abstand zur Gebäudetrennwand (Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten): = 1,25 m (Abb. 7 d)

Die Eindeckung von Dachgauben und Dachaufbauten muss farblich der Eindeckung des Hauptdaches entsprechen.

(2.8) Ausnahmsweise zulässig sind versetzte Pultdächer, Dachneigung 30 ° - 35 °, mit einer Firsthöhe von max. 5,50 m (Abb. 8).

Traufe wie (2.21) oder (2.22)
Dachdeckung wie (2.6)

(3) Für die im beigefügten Plan mit B gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

(3.1) Satteldach oder Walmdach, Dachneigung 20 ° - 35 °

(3.11) Unzulässig sind Krüppelwalmdächer

(3.2) Traufe bei Satteldächern parallel zur längeren Gebäudeseite

(3.3) Drempelhöhe: max. 0,80 m

(3.4) Firsthöhe: max. 4,50 m

(3.5) Traufhöhe: Bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 m

Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,00 m

Ausnahmen von den Traufhöhen sind bei vorhandenen Gebäuden zulässig.

(3.6) Dachdeckung: Dachpfannen oder Natur- bzw. Kunstschiefer in dunkler oder roter Färbung

(3.71) Dacheinschnitte: Einzeln oder zusammen max. 1/3 der darunterliegenden Gebäudeaußenwand

(3.72) Dachgauben und Dachaufbauten: Dachgauben, wenn diese der eigenen Gartenzone zugewandt sind, sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig einzeln oder zusammen max. 1/3 der darunter liegenden Gebäudeaußenwand.

Für den Zugang zum Dachgeschoss sind Überhöhungen der Traufe ausnahmsweise im Treppenhäusbereich zulässig.

(3.8) Für die Einzelbaukörper in abweichender Bauweise wird festgesetzt, dass die Baukörper einer zusammenhängenden Gruppe eine einheitliche Dachneigung, gleiche Firstrichtung und in Material und Farbe einheitliche Dacheindeckung erhalten. Dies ist entweder durch Baulast zu sichern oder der erste einer Gruppe gibt die Festsetzungen nach Satz 1 vor.

(4) Für die im beigefügten Plan mit C gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

(4.1) Satteldach, Walmdach oder Pultdach, Dachneigung 10 ° - 20 °

(4.11) Unzulässig sind Krüppelwalmdächer

(4.2) Traufe bei Sattel- u. Pultdächern parallel zur längeren Gebäudeseite

- (4.3) Drempelhöhe: max. 0,80 m
- (4.4) Firsthöhe: max. 4,50 m
- (4.5) Traufhöhe: Bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,00 m
Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,00 m
Ausnahmen von den Traufhöhen sind bei vorhandenen Gebäuden zulässig.
- (4.6) Dachdeckung: Schiefer, Welltafeln und Zinktafeln

Bei freistehenden Einzelhäusern ausnahmsweise Dachpfannen oder Natur- bzw. Kunstschiefer in dunkler oder roter Färbung
- (4.61) Dachpappe o.ä.: Unzulässig
- (4.71) Dacheinschnitte: Einzeln oder zusammen max. 1/3 der darunterliegenden Außenwand
- (4.72) Dachgauben und Dachaufbauten: Bei freistehenden Einzelhäusern sind Dachgauben und Dachaufbauten im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn diese der eigenen Gartenzone zugewandt sind, einzeln oder zusammen max. 1/3 der darunter liegenden Gebäudeaußenwand.
- (4.8) Für die Einzelbaukörper in abweichender Bauweise wird festgesetzt, dass die Baukörper einer zusammenhängenden Gruppe eine einheitliche Dachneigung, gleiche Firstrichtung und in Material und Farbe einheitliche Dacheindeckung erhalten.
Dies ist entweder durch Baulast zu sichern oder der erste einer Gruppe gibt die Festsetzungen nach Satz 1 vor.

Für die im beigefügten Plan mit D gekennzeichneten Flächen gelten bei drei und mehr Vollgeschossen sowie bei zweigeschossigen Bauteilen folgende Festsetzungen:

- (5.1) Satteldach, Dachneigung 20 ° - 30 °
- (5.2) Traufe parallel zur längeren Gebäudeseite
- (5.3) Drempelhöhe: max. 0,50 m
Ausnahmsweise kann dieses Maß überschritten

werden, wenn sich bei baugestalterisch wirksamer Änderung bestehender baulicher Anlagen durch die konstruktiv notwendige Höhe vorhandener Randbalken, Ringbalken oder Überzüge ein abweichendes Maß ergibt und sich der Fußpunkt der zu errichtenden Dachkonstruktion auf das konstruktiv erforderliche Mindesthöhenmaß beschränkt.

- (5.4) Firsthöhe: max. 4,50 m
- (5.5) Traufhöhe: Bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,00 m
Bei dreigeschossigen Gebäuden max. 10,00 m
Bei viergeschossigen Gebäuden max. 13,00 m
- (5.6) Dachdeckung: Dachpfannen oder Natur- bzw. Kunstschiefer in dunkler oder roter Färbung

(5.7) Dachgauben, Dach-einschnitte und Dach-aufbauten:

Unzulässig

(5.8) Sind in den Randbereichen der drei- bis viergeschossigen Baukörpern, zwei- bis dreigeschossige Baukörper zulässig, so sind diese mit der gleichen Dachneigung und der gleichen Dachdeckung wie die höhergeschossige Bebauung auszuführen, ebenso die Traufrichtung.

(5.9) Gliedernde Vorbauten (z.B. Zwerchgiebel und Querbauten) sind bis max. 1/3 der Traufenlänge des angrenzenden, längeren Hauptbaukörpers zulässig (Abb. 9).

Ausnahmsweise zulässig sind bei gliedernden Vorbauten steilere Dachneigungen als 30°. Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf nicht überschritten werden. Zulässig ist eine Ausnahme von der Festsetzung nach (5.2).

Für die im beigefügten Plan mit E gekennzeichneten Flächen - gem. Bebauungsplan als WA* festgesetzt - gelten folgende Festsetzungen:

- (6.1) Dachneigung: 30° - 35°
- (6.2) Traufe parallel zur Oskar-Moll-Straße
- (6.3) Traufhöhe: = 4,00 m

Baukörper entlang der Berliner Straße (B 51): Traufe parallel zur Berliner Straße, Traufhöhe = 5,50 m.

Der in der angrenzenden, im beigefügten Plan mit F gekennzeichneten Fläche, zu errichtende zwingend zweigeschossige Baukörper, ist analog dem Baukörper in der Fläche E mit der Traufe parallel zur Oskar-Moll-Straße (Südwestseite der Baukörper) bzw. parallel zur Berliner Straße (B 51) (Nordwestseite des Baukörpers) auszuführen.

(7) Für die im beigefügten Plan mit F gekennzeichneten Flächen gelten folgende Festsetzungen:

- (7.1) Satteldach: Dachneigung 20° - 30°
- (7.11) Unzulässig sind: Krüppelwalmdächer
- (7.2) Traufe: parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen
- (7.3) Firsthöhe: max. 4,70 m
- (7.4) Traufhöhe: bei zweigeschossigen Gebäuden max. 9,60 m,
bei dreigeschossigen Gebäuden max. 12,30 m,

gemessen vom tiefsten Punkt der Fassade an den
Seiten Berliner Straße und Kandinskystraße bis
zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
- (7.5) Dachdeckung: Dachpfannen oder Natur- bzw. Kunstschiefer in
dunkler oder roter Färbung
- (7.6) Dachgauben,
Dacheinschnitte und
Dachaufbauten
(z.B. Zwerchgiebel): einzeln oder zusammen, max. 1/3 der darunterlie-
genden Außenwand
- Abstand zu First: = 1,00 m (in Dachschräge gemessen) (Abb. 4 b)
- Abstand zur Giebel-
außenwand: = 1,25 m (Abb. 4 a)

Die Eindeckung von Dachgauben und Dachaufbauten muss farblich der Eindeckung des Hauptdaches entsprechen.

(7.7) Gliedernde Vorbauten (z.B. Zwerchgiebel und Querbauten) sind bis max. 1/3 der Traufenlänge des angrenzenden, längeren Hauptbaukörpers zulässig (Abb. 9).

Ausnahmsweise zulässig sind bei gliedernden Vorbauten steilere Dachneigungen als 30°. Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf nicht überschritten werden. Zulässig ist

eine Ausnahme von der Festsetzung nach (7.2).

(7.8) Sofern eine Drempehöhe (Abb. 1) von 0,80 m überschritten wird, ist die Drempeaußenfläche von den Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse durch Material/Farbe oder/und durch Rücksprung abzusetzen. Dabei ist die Drempeaußenfläche mit der Dacheindeckung gestalterisch abzustimmen.

(8) Bei Baukörpern einschl. Hausgruppen, die länger als 30,00 m sind, ist die der Verkehrsfläche zugewandte Seite mindestens alle 30,00 m durch vor- und zurückspringende Flächen von mindestens 5,00 m Breite und 0,50 m Tiefe zu gliedern (z.B. (5.9))

Ebenso ist die Traufflinie mindestens alle 30,00 m zu unterbrechen und um mindestens 0,50 m zu versetzen (Abb. 10).

(9) Die Absätze (1) bis (5) gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung und für Garagen und überdachte Stellplätze.

(10) Wintergärten und Dachflächen mit Solaranlagen sind von den Materialangaben bei der Dacheindeckung zu den Absätzen 2 - 7 im Einzelfall ausnahmsweise ausgenommen, soweit sie dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes gestalterisch untergeordnet sind.

§ 3

Gestaltung von Garagenhöfen und Garagenzeilen

Bei Garagenhöfen und Garagenzeilen sind die nicht mit Toren versehenen Außenwände mit Rankpflanzen zu begrünen.

§ 4

Gestaltung von Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzupflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche nicht sichtbar sind.

§ 5

Gestaltung von Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind gemauerte oder betonierte Wände über 0,30 m Höhe unzulässig. Dies gilt nicht für Sichtschutzwände am Gebäude, auf den Grenzen der Grundstücke von Doppelhäusern oder Hausgruppen, sofern sie nicht zwischen der

zur Erschließung der Anlage dienenden Verkehrsfläche (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW 84) und der zu dieser Fläche Ausgerichteten Außenwand der baulichen Anlage (vorgarten) errichtet werden sollen und die Sichtschutzwände an keiner Stelle gemessen höher als 2,00 m und nicht länger als 4,00 m sind.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

- Öffentlich bekannt gemacht in den örtlichen Tageszeitungen vom 25.11.1993.