

## Hinweise zur Bebauung der Grundstücke mit Doppelhaushälften

1. Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Häuser. Diese sind in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinanderzubauen, sodass eine bauliche Einheit entsteht.
2. Unter Berücksichtigung dieser wechselseitigen Verträglichkeit und unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist eine freie Grundrissgestaltung möglich. Geringfügige Vor- und Rücksprünge an der gemeinsamen Grundstücksgrenze können zugelassen werden. Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, dass es den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet. Es besteht keine Verpflichtung zur gemeinsamen Beauftragung eines Architekten oder Planungsbüros.
3. Der Bebauungsplan sieht gestalterische Festsetzungen zu Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vor.

Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen. Sofern sich die Nachbarn bei den vorgenannten Inhalten nicht einigen können, wird im allgemeinen Wohngebiet

- WA 1 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°, ein rötlicher bis rotbräunlicher Vormauerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung
- WA 2 und WA 3 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°, ein rötlicher bis rotbräunlicher Vormauerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung

verbindlich vorgeschrieben. Höhenabweichungen der Trauf- und Firsthöhen dürfen max. 0,50 m betragen.

Wenn es Begrenzungen für Trauf- und Firsthöhen gibt, ergeben sich bei vorgegebenen Dachneigungen Standardanschnitte, bei denen die Bautiefe unter Umständen nicht vollständig in Anspruch genommen werden kann.

4. Sofern die Bauanträge aneinandergrenzender Doppelhaushälften nicht zeitgleich gestellt werden, ist eine schriftliche Bestätigung des Nachbarn zu erbringen, dass die Doppelhaushälften einheitlich ausgeführt werden. Andernfalls ist eine abschließende planungsrechtliche Prüfung des Bauantrages nicht möglich. Ist das Nachbargrundstück nicht vermarktet, sind die Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Fassadenmaterialien durch den Bebauungsplan vorgeschrieben.

5. Seitens der Bauaufsichtsbehörde (Kreis Viersen) ist bei einer Bebauung der Grundstücke mit einer Doppelhaushälfte die Eintragung einer Baulast (Anbauverpflichtung) erforderlich. Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, mit der die Grundstückseigentümer freiwillig erklären, dass ihre Doppelhaushälfte an die Doppelhaushälfte auf dem angrenzenden Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise angebaut wird. Sie wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen und ist auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam. Bei Rückfragen zur Baulasteintragung können Sie sich an Frau Anna Knoben (02162/39-1438 oder [anna.knoben@kreis-viersen.de](mailto:anna.knoben@kreis-viersen.de)) wenden.