

Textteil von Bebauungsplan Nr. 044

1. Nebenanlagen gemäß § 23 (5), Satz 1, BauNVO sowie Garagen sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
2. Oberkante Fußboden EG (in der Mitte der Fassade gemessen) darf bei der Blockrandbebauung (Bebauung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen) bis 0,50 m Höhe über die Gehweghinterkante betragen.
3. Drempel sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nur bis 0,50 m Höhe (Oberkante Fußfette) zulässig.
4. Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen ab Baulinie bzw. vorderer Baugrenze sind 1,25 m hohe Maschendrahtzäune, lebende Hecken, Jägerzäune, u.ä. zulässig. (Ausnahme Punkt 17)
5. Entlang der Strassenbegrenzungslinien sind nur Rasenkantensteine zulässig (Ausnahme Pkt. 16).
6. Senkrecht bis zur vorderen Baugrenze sind als Einfriedigungen Holzzäune und lebende Hecken bis 0,80 m Höhe zulässig, darüber hinaus bis 1,25 m Höhe. (Ausnahme Punkt 17)
7. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschoss-Zone und an der Brüstung des 1. OG zulässig. Im Bereich von Passagen können Ausnahmen im gesamten 1. OG zugelassen werden. Die Größe darf nur bis zu 15 % der erdgeschossigen Fassadenfläche, bezogen auf die Fassadenflächen der einzelnen Räume, betragen.
8. Traufen und Firsthöhen unterschiedlich hoher Baukörper sind um mindestens 0,80 m entlang der Straßenfront und um mindestens 0,50 m im Blockinnenbereich in der Höhe zu versetzen.
9. Die einzelnen Gebäude sind eindeutig vertikal zu gliedern, dabei sind in den Obergeschossezonen nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig.
10. Die Dachneigung der Erker und sonstiger Vorbauten (Dachaufbauten) darf 45° nicht überschreiten.
11. Die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Rathaus" sind traufständig auszubilden, wobei mindestens 1/3 der Trauflänge jedes Gebäudes als Giebel ausgebildet werden muß.
12. Mindestens 1/3 der Fassadenfläche ist als Rücksprung oder Vorbau bzw. Erker auszubilden.
13. Die verschieden hohen Baukörper sind mit unterschiedlichen Fassadenmaterialien zu gestalten.
14. Bei der Ermittlung der GFZ kann von der Ermittelten Geschosfläche der Hochbauten die Geschosfläche der Tiefgarage abgezogen werden, gemäß BauNVO § 21a (5)
15. Eine Bebauung innerhalb 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 113 ist erst nach Zurückstufung der Straße zulässig. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt zulässig.
16. Entlang der L 113 im WA sind die Grundstücke dauerhaft und lückenlos einzufrieden. Werbeanlagen mit Wirkung zur Landstraße hin sind innerhalb 40 m ab befestigtem Fahrbahnrand nur mit Zustimmung des Landesstrassenbauamtes zulässig. Beleuchtungsanlagen, die den Verkehr auf der Landstraße blenden könnten, sind unzulässig.
17. In den Sichtdreiecken sind Einfriedigungen und Anpflanzungen nur bis 0,70 m Höhe zulässig.
18. Ein Anschluß der Baugrundstücke an die Straße "Am Rathaus" (freie Strecke der K 12) bedarf der Zustimmung des Straßenbausträgers (Rhein-Sieg-Kreis).

gemäß § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten - MI und im Allgemeinen Wohngebiet - WA

Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen nicht zulässig sind.