

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsmethodische Festsetzungen

1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt.

1.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Als nicht überbaubare Grundstücksflächen gelten die außerhalb der unter 1.1.1 genannten Grundstücksfläche.

1.1.3 Vergärten Als Vergärten gelten die Flächen zwischen Straßenbaugrenzungslinie der befallenen Verkehrsfläche und der/den Gebäudeauslenkung bzw. der verlängerten Gebäudeauslenkung bis zur seitlichen Nachbargrenzlinie.

1.1.4 Hausgärten Als Hausgärten gelten die Flächen außerhalb der unter 1.1.1 und 1.1.3 genannten Grundstücksfläche.

1.1.5 Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a BauG Auf der Grundlage des § 9 a BauG wird festgesetzt, daß die bauliche Nutzung im Bebauungsangebiet – ausgenommen hiervon sind bereits bebaute Grundstücke und Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung baulandrichtlich genehmigt ist – erst zulässig ist, wenn mit der Errichtung der Kläranlage "Thier" durch die Kläranlage "Mühlere Erft" begonnen worden ist.

1.1.6 MD-Dorfgebiete **1.1.6.1 Intensivverteilung** Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich erhaltenen MD-Dorfgebiete ist eine über das örtliche Maß hinausgehende Intensivverteilung unzulässig, wobei sich der Begriff "örtlich" auf den Stadtteil Ahs bezieht.

1.1.6.2 MD * – Dorfgebiete Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit * gekennzeichneten MD-Dorfgebieten von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die - Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude - Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens - Nr. 6 BauNVO Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen - Nr. 7 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Nr. 8 BauNVO Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.1.6.3 MD * – Dorfgebiete Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in den mit * gekennzeichneten MD-Dorfgebieten von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die - Nr. 3 BauNVO sonstige Wohngebäude - Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens - Nr. 8 BauNVO Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.1.7 Garagen Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind. Die festgesetzte Stellung der Garagen mit ihren Einfahrten ist verbindlich. Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall bei offener nicht beabsichtigten Hüten und bei Nachbarschaftsregelung ausnahmsweise zulässig. Kellergaragen sind nicht zulässig.

1.1.8 Nebenanlagen Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1, BauNVO wird für den Bereich der Vergärten (1.1.3) festgesetzt, daß Nebenanlagen von 2 % – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Wohngebäude (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Gebäudelante) zusätzlich einer maximalen Stufenhöhe von 0,30 m. Die nicht bebauten Flächen sind mindestens auf Verkehrsflughöhe anzuschütten.

1.1.9 Herstellung der Straßenbaukörper Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind gemäß § 9 (2b) BauG auf Privatgrundstücken zulässig.

1.1.10 Oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (außer Straßenleuchten) sind in Straßenmischungsflächen mit mindestens 5,0m Abstand vom jeweiligen Fahrbahnrand anzuschütten.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 103 BauO/NV

1.2.1 Erdgeschosßfußbodenhöhe Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Erdgeschosßfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Stufenhöhe von 2 % – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Wohngebäude (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Gebäudelante) zusätzlich einer maximalen Stufenhöhe von 0,30 m. Die nicht bebauten Flächen sind mindestens auf Verkehrsflughöhe anzuschütten.

1.2.2 Garagen **1.2.2.1 Garagenfußbodenhöhe** Die maximale Höhe der fertigen Oberkanten der Garagenfußbodenhöhen ergibt sich aus einer zulässigen Stufenhöhe von 2 % – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Garagen (Bezugspunkt ist die der Verkehrsfläche zugewandte Garagenaußenlante).

1.2.2.2 Garagenhöhe Es ist eine maximale Garagenhöhe von 3,00 m zulässig.

1.2.3 Dachanlagen Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachanlagen sind für die außerhalb der Baukörper zulässigen Garagen nicht verbindlich. Für Garagen außerhalb der Baukörper sind nur Flach- und GZT zulässig. Die festgesetzte Dachanlage im Bebauungsplan kann ausnahmsweise bis 2 m Abstand bei entsprechender Begründung über- oder unterschritten werden.

1.2.4 Dachformen Walm- und Schieferdächer sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.5 Dachguben Dachguben sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.6 Drenpel Drenpel sind bis maximal 30 cm Höhe zulässig (Oberkante Geschosßdecke bis unterste Fußplatte). Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

1.2.7 Dacheneindeckungsmaterialien Für geeignete Dachflächen sind folgende Eindeckungsmaterialien zulässig: - Dachziegel in den Farben braun, anthrazit und schwarz - Naturschiefer - Kunstschiefer in den Farben anthrazit und schwarz Ausnahmsweise sind zulässig: - andere kleinformatige Eindeckungsmaterialien in den Farben anthrazit und schwarz - Solarzellen - Dachlichterforer.

1.2.8 Außenwandverkleidungen Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind Bitumenmaterialial als Scheineindeckungsmaterial und transparente Vollplatten nicht zulässig.

1.2.9 Einfriedigungen **1.2.9.1 Einfriedigungen der Vergärten** Vergärten (1.1.3) Einfriedigungen im Bereich der Vergärten sind nicht zulässig. - Abgrenzung zur Verkehrsfläche hin und der Vergärten untereinander sind nur zulässig: - Lebens-Heden bis 0,75 m Höhe - Rosenkantensteine bis 0,10 m Höhe über angrenzender Verkehrsfläche.

1.2.9.2 Einfriedigungen der Hausgärten Als Einfriedigungen der Hausgärten (1.1.4) sind nur zulässig: - Holz bis max. 1,00 m Höhe - Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe - Schrankmauern bis max. 0,15 m Höhe.

[illegible]