

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN1. Planungrechtliche Festsetzungen1.1 Art der baulichen Nutzung1.1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe
 Ziffer 5 - Tankstellen
 Ziffer 6 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der WR - Reinen Wohngebiete Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Die festgesetzten Geschößflächenzahlen sind Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO. Der jeweils zulässige Wert richtet sich nach der Zahl der tatsächlich zu errichtenden Vollgeschosse.

1.3 Garagen

Der seitliche Abstand der Garagenaußenwand von der angrenzenden Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen - Erdgeschoß/Fußbodenhöhe

Die Fußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt übersteigen:

Bei Festsetzung I bis i.M. max. 0,50 m über der zugehörigen Verkehrsfläche

Bei Festsetzung (II) bis i.M. max. 0,30 m über der II - III zugehörigen Verkehrsfläche

Ausnahmsweise sind in den WA - Allgemeinen Wohngebieten die Fußbodenoberkanten bis 0,80 m über der zugehörigen Verkehrsfläche zulässig, wenn der Höhenunterschied innerhalb des Gebäudes ausgeglichen wird.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß
S. 810 (BauONW)

1. Materialien

1.1 Außenwandmaterialien

Als Außenwandmaterialien sind unzulässig

- Wellplatten
- Scheinschichtmauerwerk (z.B. Bitumengrundlage)
- Sicht- und Waschbetonelemente

1.2 Dacheindeckungsmaterialien

Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur rote bis rotbraune Dachziegel zulässig.

Für gliedernde bzw. untergeordnete Fassadenelemente wie z.B. Stürze, Pfeiler, Brüstungen und Sockel können ausnahmsweise bis zu 10 % der gesamten Außenwandfläche in Sicht- und Waschbetonelemente zugelassen werden.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Giebeln dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

3. Vorgärten und Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten. Ausnahmen hiervon können bei einer nicht wohngemäßen Nutzung (z.B. Läden, Gaststätten o.ä.) zugelassen werden. Ausgenommen von der Festsetzung Ziff. 3.1 sind Hauseingänge und Garagenzufahrten.

3.2 Einfriedigungen in den Vorgärten und zwischen Garagenzufahrten

Einfriedigungen innerhalb der Vorgärten und zwischen Garagenzufahrten sind nicht zulässig.

3.3 Einfriedigungen von Flächen außerhalb der Vorgärten und Garagenzufahrten

Sonstige Einfriedigungen sind nur bis maximal 1,00 m über Gelände zulässig. Zulässig sind nur Maschendrahtzäune oder senkrechte Lattenzäune.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lebende Hecken.

4. Abgrabungen

Innerhalb der WR - Reinen Wohngebiete sind Abgrabungen unzulässig, wobei Kellerlichtschächte und abgesenkte Abfallbehälter ausgenommen sind.

5. Mülltonnenplätze

Mülltonnen bzw. Müllbehälter sind sichtgeschützt aufzustellen, so daß sie von allgemein zugänglichen Bereichen nicht einzusehen sind.

Hinweis

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerkes Hürth-Efferen (vorgesehene Wasserschutzzone III) und des Wasserwerkes Nachkirchen (Wasserschutz-