

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Die Ausnahmen der Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 3
Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziff. 2 sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe
Ziff. 5 Tankstellen
werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes./
- 1.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig./
- 1.3 Auf den als Vorgartenflächen gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Abs.1) nicht zulässig mit Ausnahme von Einfriedigungen und Müllboxen./
- 1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausgenommen hiervon darf bei versetztgeschossigen Bauweisen die Oberkante des Fußbodens des höher gelegenen Erdgeschoßteiles die festgesetzte OKF-Höhe bis zu 1,0 m überschreiten.
Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Geländeflächen sind in Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an diese anzuschließen.
- 1.5 Aktiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine kombinierte Wand-Wall-Konstruktion zu errichten mit einer Gesamthöhe von 2,0 m (davon Wallhöhe von 1,0 m) über Straßenoberkante.
Die Wand ist aus Holz zu konstruieren und zu begrünen, um Schallreflexionen zu reduzieren.
- 1.6 Passiver Lärmschutz
Die Außenbauteile (Wände, Dachflächen, Türen und Fenster) von Gebäuden mit Räumen zum dauerhaften Aufenthalt, welche parallel gerichtet zur L 375 in einem Abstand bis zu 15,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zu dieser Straße, angeordnet sind, müssen so konstruiert werden, daß ein Bauschalldämmmaß von erf. R (W, res) = 34 dB und für die quer zu der L 375 angeordneten Gebäudeseiten bis zu einem Abstand von 20,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, sowie für Gebäudeflächen, die zur Straße 'Am Alten Wasserwerk' in dem Bereich zwischen der L 375 und der Neckarstraße angeordnet sind, ein Bauschalldämmmaß von erf. R (W, res) = 24 bis 26 dB eingehalten wird.

* - OKF = Oberkante Fußboden

2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachform

Gemäß Kurzbezeichnung in der Planzeichnung sind nur Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit Dachneigungen von 32 bis 45 Grad zulässig. Die Festlegung der Dachform und Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile wie Dachgaupen, untergeordnete Anbauten oder Giebelvorbauten, die sich in ihrer baulichen Größenordnung deutlich vom Hauptgebäude unterscheiden.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge zulässig. Die Höhe der Dachaufbau-Traufen darf 1,9 m, gemessen zwischen Schnittpunkt Dachaufbau/ Dachhaut und der Traufenoberkante des Dachaufbaus, nicht überschreiten.

2.3 Traufen- und Firsthöhen

Die Traufenoberkante, bei Dachüberständen der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Wand, darf maximal 4,0 m und die Firsthöhe maximal 9,0 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

2.4 Einfriedigungen

Im Bereich der als Vorgartenflächen gekennzeichneten Bereiche sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Im Übrigen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Einfriedigungen sind als Holz- u. Spriegelzäune, als Lattenzäune, als Zäune mit glatten Drähten, Drahtgeflecht oder Drahtkunststoffgeflecht zulässig, einschließlich einer Sokkelhöhe von maximal 0,2 m.

Die Einfriedigungen sind ebenfalls als Hecken von Abpflanzungen zulässig; ausgenommen sind die Bereiche mit Lärmschutzanforderungen. An der gemeinsamen Grenze von Doppelhäusern ist von der Gebäuderückseite an mit einer Tiefe von 4,0 m eine Sichtschutzblende bzw. Mauer bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Terrasse zulässig.

2.5 Stellplätze dürfen nicht überdacht werden.

3. Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Funde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz - DSchG-) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Tel.: 0228/ 632150, Colmantstraße 14-16 in 5300 Bonn, zu melden sind.

Zu den als solche gemäß § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichneten Flächen zwischen dem Ahrweg und dem Todtenbach, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, wird auf die Gründungsvorschriften der DIN 1054 und die Bestimmungen der BauO NW hingewiesen. Nach der Bodenkarte NW Blatt 4906 sind in dem genannten Bereich humöse Böden ausgewiesen.

