

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf nicht mehr als 0,75 m über Oberkante der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Der Bezugspunkt in der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist immer durch den kürzesten waagerechten Abstand zum Baukörper bestimmt.

Nur bei eingeschossiger Bauweise sind Walmdächer zulässig.

Für Garagen sind abweichend von der ausgewiesenen Dachneigung Flachdächer von 0° bis 5° zulässig.

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien zulässig.

Bei eingeschossiger Bauweise kann, sofern keine anderen Festsetzungen bestehen, ein Dremmel bis zu einer Höhe von 0,75 m errichtet werden, die Dachneigung muß dabei mindestens 35° betragen.

Stehende Dachfenster (Gauben) sind nur mit insgesamt 40% der Dachlänge bei Dachneigungen über 35° zulässig, wobei die Gauben mittig anzuordnen sind.

Doppelhäuser müssen in der Gestaltung einander angepaßt werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,75 m Höhe nicht überschreiten. Betonsockel und Maschendraht sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan schraffierten Sichtdreiecke dürfen zur Erhaltung der Sichtfreiheit nur bis zu einer Höhe von 0,75 m über der Oberkante der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zäunen, Mauern und Bepflanzungen versehen werden.

Mülltonnen sind innerhalb der Gebäude an geeigneter Stelle unterzubringen. Sie dürfen außerhalb der Gebäude nur in vorgefertigten Mülltonnenschränken oder als Müllgroßbehälter in geschlossenen Müllhöfen, die einzugrün sind, untergebracht werden.

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,00 m für Personenwagen verbleiben. Dies gilt auch, wenn die Baugrenze in geringerem Abstand als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Entwässerung ist nur an das öffentliche Kanalnetz zulässig.

Nach dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros Graner, Bergisch Gladbach, vom 16.08.1982 wird der Planungsrichtpegel der DIN 18 005 E im gesamten Plangebiet erheblich überschritten. Ein wirksamer Lärmschutz bzw. eine Herabsetzung des Lärmpegels kann nur durch besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen erreicht werden.

Bei der Genehmigung von Vorhaben ist daher sicherzustellen, daß entsprechende bauliche Schallschutzvorkehrungen vorgesehen werden und für Aufenthaltsräume ein Innenpegel von 35 dB (A) eingehalten wird.

Das Plangebiet liegt nahe der Anfluggrundlinie der Haupt-, Start- und Landebahn 32R des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Errichtung von Wohnbauten sollten entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 (BGBl. I S. 1113),
§ 14 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) und
§ 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282)

wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV.