

Private Zuwegungen sind nur für die zulässige Nutzung auf den Grundstücken selbst zulässig.

Für zulässige Stellplätze und Garagen in den Mischgebieten ist an Verkehrsflächen nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt je Grundstück zulässig.

An bestehenden Gebäuden verspringende Baugrenzen dienen dem Bestandsschutz. Sie treten mit Abbruch dieser Gebäude oder Gebäudeteile außer Kraft.

Ersatzbauten sind nur in den Bautiefen der seitlich angrenzenden überbaubaren Flächen bis an die zusätzlich dargestellte Baugrenze zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen in den Baugebieten WR und WA ist begrenzt auf 1 Wohnung in 1-geschossigen und auf 2 Wohnungen in 2-geschossigen Wohnbauten.

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagenschosse und Kellergaragen sind nicht zulässig.

In den Mischgebieten sind notwendige Stellplätze auch unmittelbar vor den Gebäuden zulässig, jedoch nur für nicht dem Wohnen dienende Nutzungen im Erdgeschoß der Gebäude.

In den Baugebieten WR und WA sind Gemeinschaftsstellplätze und –garagen nicht zulässig.

Es sind nur allseitig offene Stellplätze zulässig.

In den Baugebieten WR und WA sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den Bauwichen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in deren Tiefe seitlich angrenzend mit Mindestabstand von 3 m zu Verkehrsflächen zulässig. Für Garagen in Bauwichen gelten zusätzlich die Festsetzungen zu Überfahrten über Wasserläufe.

Als Höhenlage der Gebäude sind max. 3% Vorlandgefälle ab straßenseitiger Grundstücksgrenze und 1 Stufe am Hauseingang zulässig.

§ 2 (5) 2. der BauO NW findet keine Anwendung.

Die festgesetzten Dachneigungen sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

Drempel (Kniestöcke), Dachgauben und Dachaufbauten sind in den Baugebieten WR und WA nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen sind in den Mischgebieten entlang den Verkehrsflächen und in den an 4,50 m breite Verkehrsflächen angrenzenden Vorgartenbereichen der Baugebiete WR und WA nicht zulässig. Hier sind lediglich Abpflanzungen bis 0,60 m Höhe zulässig.

Verrohrungen von Wasserläufen sind außerhalb von Verkehrsflächen nicht zulässig.

Überfahrten über Wasserläufe sind nur vor Garagen von Hausgrundstücken und nur als Brücken mit Holzgeländer in mindest notwendiger Breite zulässig.

Zu Garagen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ist nur eine gemeinsame Überfahrt für zwei Grundstücke zulässig.

Die Garagen für zwei nebeneinander liegende Grundstücke sind deshalb jeweils nur in einem Bauwisch des Grundstücks zulässig und aneinander zu errichten.

Zusätzliche Übergänge zu Hauseingängen sind nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 73/3 vom 25.06.1983

Seite 2/2

Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG :

Nur für 1-geschossige Einfamilienhäuser in den Baugebieten WR und WA sind zulässig :

Dachform W statt S,

Dachneigung bis 45°

Drempel (Kniestöcke) bis 1 m Höhe bei Dachneigung unter 35°

Ausnahmen für Typen-, Fertigteil- und Fertighäuser sind ausdrücklich ausgeschlossen.
(Siehe Hinweise)

HINWEISE

Bebauungsplan Nr. 73/3 vom 25.06.1983

Für die zulässige Bebauung ungünstig geschnittener Grundstücke sind ggf. Umlagen auf privater Basis notwendig.

Für Typen-, Fertigteil- und Fertighäuser können in Anbetracht der Vielfalt der Auswahlmöglichkeiten keine Ausnahmen zugelassen werden. Auf die Text-Festsetzungen wird verwiesen.

Das Plangebiet liegt nahe der Anfluggrundlinie der Haupt-, Start- und Landebahn 32 R 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 verwiesen.

Vor der Verlegung des Wassergrabens im Bereich Planstraße/Rotdornweg ist die wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis einzuholen.