

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

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf nicht mehr als 0,75 m im Mittel über OK der Begrenzung der Verkehrsfläche liegen. Sie kann an benachbarte Gebäude angepaßt werden.

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz auf dem Grundstück mit einer Länge von mind. 5,0 m für Personenwagen verbleiben.

Als Ausnahme gem. § 21a (1) BauNVO zulässig:

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Garagengeschosse sind nur zulässig, wenn die OK ihrer fertigen Decke bzw. die fertige Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses nicht mehr als 0,75 m über der OK der Begrenzung der Verkehrsfläche liegt.

Für Geschosse über dem Garagengeschoß kann die sich aus der GFZ ergebende zulässige Geschoßfläche um die Geschoßfläche der im Garagengeschoß hergestellten notwendigen Stellplätze erhöht werden. Hierbei darf eine GFZ von 2,4 bzw. eine Erhöhung der GFZ um 0,6 nicht überschritten werden.

Als Ausnahme gem. § 21a (5) BauNVO zulässig:

Die sich aus der GFZ ergebende zulässige Geschoßfläche kann um die Geschoßflächen der notwendigen und unter der Geländeoberfläche hergestellten PKW-Stellplätze erhöht werden. Hierbei darf eine GFZ von 2,4 bzw. eine Erhöhung der GFZ um 0,6 nicht überschritten werden.

- Für
- Eckgrundstücke
 - Grundstücke, die mit 2 Seiten an Verkehrsflächen angrenzen und
 - Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 24 m haben

kann ausnahmsweise die GRZ bis auf 1,0, die jeweils zulässige GFZ bis um die Hälfte erhöht werden.

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften im Sinne der §§ 4, 4a und 6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Sie können zugelassen werden, sofern sie nicht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes werden gem. § 103 (1) Ziff. 6 der BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 1.8.1979 (siehe Gesetz- und Verordnungsblatt für Nordrhein- Westfalen 1960, Seite 443) die Halbmesser des Kreis- ausschnittes im Sinne des § 3 der Abstandflächenverordnung

- a) für die zur Kaiserstraße gelegenen Fenster auf ca. 15 m,
- b) für die zur Albertstraße, zur Augustastraße, zur Heinrichstraße und zur Verbindungs- straße zwischen Gartenstraße und Breite Straße auf ca. 12 m,
- c) für die zur Humperdinkstraße gelegenen Fenster auf ca. 11 m und
- d) für die zur Drieschgasse gelegenen Fenster auf ca. 4 m festgelegt.

Ausführende Baufirmen sind auf das Denkmalschutzgesetz NW hinzuweisen, nach dem archäologische Funde meldepflichtig sind.

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 4.11.1968 (BGBl. I S. 1113),
§ 14 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721) und
§ 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1971 (BGBl. I S. 282)

wird hingewiesen.