

1. Nutzzone

Die lt. § 3 Abs. (3) und § 4 Abs. (3) BauNVO vom 26.11.1968 in reinen und allgemeinen Wohngebieten zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen.

2. Gebäude

2.1 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen sind identisch mit den im Plan ausgewiesenen Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN.

2.2 Traufhöhen

Die höchst zulässigen Traufhöhen (Abstand von der festgelegten Sockelhöhe bis Oberkante sichtbare Traufkante) betragen bei :

1-geschossiger Bebauung	maximal	3,50 m ;	6-geschossiger Bebauung	maximal	17,60 m ;
2-geschossiger Bebauung	maximal	6,50 m ;	7-geschossiger Bebauung	maximal	20,50 m ;
3-geschossiger Bebauung	maximal	9,30 m ;	8-geschossiger Bebauung	maximal	23,50 m ;
5-geschossiger Bebauung	maximal	15,00 m ;			

2.3 Außenwände

Es wird eine Ziegelverblendung vorgeschrieben. Ausnahmen sind möglich, wenn 2.6 erfüllt ist. Bei der Ausführung von Glasbauwänden sind buntfarbige Glasbausteine nicht zugelassen. Vordächer über Hauseingängen, Wind- und Sichtschutzablenden sowie Balkonverkleidungen dürfen nicht aus grellfarbigen Materialien hergestellt werden.

2.4 Dachform : Flachdach gemäß Ausweisung des Planes.

2.5 Dachüberstände: zulässig bis zu einer maximalen Ausladung von 0,50 m.

2.6 Doppelbauten und Reihenbauten

Aneinandergereihte Bauten müssen gleiche Gestaltung aufweisen. Es muß sichergestellt sein, daß der Nachbar in gleicher Form anbaut.

3. Nebengebäude

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

4. Antennen

Für die im Planbereich ausgewiesenen Baumaßnahmen sind Gemeinschaftsantennenanlagen vorzusehen. Einzelantennen sind nicht zugelassen.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der im Plan dafür vorgesehenen Flächen herzustellen. An ihrer Stelle können auch Tiefgaragen in Flächen außerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude errichtet werden. Garagen sind massiv herzustellen; die Äusseren Wände von Garagengruppen sind in einheitlichem Verblendmauerwerk gleichartig zu gestalten. Im einzelnen gilt hierzu Abs. 2.3 sinngemäß. Dachform: Flachdach. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht durch Tore oder sonstige Hindernisse, die ein direktes Befahren der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche unmöglich machen, abgeschlossen sein.

6. Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter

Für die ausgewiesene Bebauung sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen geeignete Plätze für Müllbehälter anzulegen. Die Plätze sind mit einer 1,60 m hohen Ummauerung zu umgeben, sofern die Anlagen für Müllbehälter nicht innerhalb der Gebäude selbst untergebracht werden.

7. Werbeanlagen

Innerhalb der als reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.

8. Unbebaute Flächen

Die nicht überbauten Grundstücke sind außer den Hauszugangs- und Verbindungswegen sowie der für eine Begrünung nicht geeigneten Grundstücksflächen der gem. BauONV herzustellenden Kinderspielplätze mit Rasen einzusäen. Als Mindestmaß für die Bepflanzung gilt im Mittel: 2 Bäume und 10 Sträucher pro 100 qm zu bepfanzender Freifläche. Gemäß Planauweisung zu erhaltender Baumbestand ist zu schützen. Sofern die Erhaltung durch zwingende neue Geländehöhen unmöglich gemacht wird, sind die betroffenen Flächen nach vorgenannter Maßgabe erneut mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Anschluß an die Böschung der L 183 ist entlang der östlichen Flangrenze ein rd. 2,50 m hoher Schallschutzwall herzustellen und mit dichtlaubigen, vorwiegend immergrünen Gehölzen bzw. Sträuchern zu bepflanzen. Als Maß für die Pflanzdichte gilt im Mittel : 1 Strauch pro 1 qm.

9. Einfriedigungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind einheitlich als Holzzäune auszuführen. An rückwärtigen Terrassen von Doppel- und Reihenhäusern sind Sichtschutzwände mit 2,00 m Höhe - gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden - und 4,00 m Tiefe - gemessen ab Gebäude - zulässig. Die Sichtschutzwände sind für jede Gebäudezeile einheitlich in gleichem Material herzustellen. Im übrigen gilt hierzu Abs. 2.3 sinngemäß. Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße oder Wohnweg) und Hauszugangsseite sind Einfriedigungen nicht zulässig.

10. Sichtflächen

Die an Straßenkreuzungen- und einmündungen ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen jeder Art freizuhalten.

11. Fernheizung

Die im Plan ausgewiesenen Baumaßnahmen sind an die Fernwärmeversorgung Hürth-Mitte anzuschließen. Heizanlagen sind unzulässig.

