

T E X T T E I L

zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes (BPL) 43

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 (1) 1 Bundesbaugesetz (BBauG))

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet

Ausnahmen nach § 6 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 21 a (5) BauNVO kann die zulässige Geschoßflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 (1) 2 BBauG)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gemäß § 23 (3) 2 BauNVO zugelassen.

2.2 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugängen, u.ä., sind gemäß § 9 (2) 25 BBauG im gesamten Bereich auf mind. 10 % der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Insbesondere sind Bäume an den im Plan festgelegten Stellen zu pflanzen und zu erhalten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 + 22 BBauG)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig.

Dachneigung

Die Festsetzung ist begründet nach § 9 (4) BBauG, DVO vom 24.11.82, § 5 und § 103 (1) 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). Die im BPL festgesetzte Dachneigung von 0° - 5° für die eingeschossige und 30° - 60° für die zwei- und dreigeschossige Bauweise, ist als baugestalterische Festsetzung einzuhalten.

...

V E R M E R K

Es wird vermutet, daß sich in dem Änderungsbereich ein römisch-fränkisches Gräberfeld erstreckt. Des weiteren befand sich im Änderungsbereich die Vorburg der Burg Efferen. Daher können im Änderungsbereich unter Umständen Bodendenkmalfunde vorkommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch die Baugenehmigungsbehörde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu informieren.