



**Textliche Festsetzungen**

1.1 Planungsrecht gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 08.12.1986

§ 9 (1) Nr. 22: Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand von der Garage zur vorderen Grundstücksgrenze muß mindestens 5 m betragen.

1.2 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 Landesbauordnung

Baukörper  
Die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses (EG) darf im Mittel nicht höher als 0,30 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Dächer  
Zulässig sind nur Satteldächer mit der im Plan dargestellten Firstrichtung. Die zulässige Dachneigung beträgt 35°. **Dachstuhl sind nicht zulässig!** Die Höhe der Traufkante über OK-Gelände darf 5,80 m im Mittel nicht überschreiten. Dachgauben sind ohne Ausnahme unzulässig, Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Fläche von 1,5 qm erlaubt. Pro geneigte Dachfläche ist ein Dachflächenfenster zulässig. **DREIPEL SIND NUR BEI EINGESCHOSSENEN GEBÄUDEN ZULÄSSIG!**

Garagen und Stellplätze  
Garagen mit Flachdächern sind ohne Ausnahme unzulässig. Zugelassen sind nur geneigte Garagendächer (Pultdächer) von 25° - 35° mit der Neigungsrichtung, die auch das angrenzende Satteldach hat. Das gleiche gilt für die Dächer überdachter Carports (offene Unterstellplätze).

Farbe und Material  
Für Wohngebäude und Garagen ist nur heller bis weißer Putz zulässig. Als Dachdeckung sind nur dunkle Pfannen erlaubt.

1.3 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 15.09.1977, geändert 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

1.4 Hinweis des St.NWA Bonn:  
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III A für das Wasserwerk Zündorf. Anfallendes Abwasser soll der städtischen Kanalisation mit Sammelkläranlage zugeführt werden. Zur schadlohen Abwasserableitung ist die Fertigstellung des Kanalstrahms Nr. 1 in Lülldorf erforderlich.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE      KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN      FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG      SONSTIGE FESTSETZUNGEN

<p>10 Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. Nr. 10</p> <p>Wohngebäude ohne Hausnummer</p> <p>Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude</p> <p>Durchfahrt, Arkade</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Gemeindegrenze</p> <p>Gemarkungsgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze mit Grenzstein</p>	<p>Ortsdurchfahrtsgrenze</p> <p>Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG</p> <p>Bahnanlage</p> <p>Fläche für den Luftverkehr</p> <p>Bauschutzbereich (Flughafen)</p> <p>Lärmschutzzone, z. B. II (Flughafen)</p> <p>Lärmschutzzone, z. B. B' (Flughafen)</p> <p>Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung oberirdisch</p> <p>Ferwasserleitung</p> <p>Hauptabwasserleitung</p> <p>E-Freileitung/E.-Kabel</p> <p>Ferngasleitung</p> <p>Ölleitung</p> <p>Schutzstreifen mit Breitenangabe</p> <p>Flächen, unter denen der Bergbau umgeht</p>	<p>Fläche für die Wasserwirtschaft</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen</p> <p>Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist</p> <p>Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft</p> <p>Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes</p> <p>Naturschutzgebiet</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Naturdenkmal</p> <p>Erhaltungsbereich</p> <p>Denkmalschutzbereich</p> <p>Einzeldenkmal</p> <p>Sanierungsgebiet</p> <p>Zu erhaltende Gebäude/sonstige baul. Anlagen</p> <p>Zu beseitigende Gebäude/sonstige baul. Anlagen</p>	<p>Grenze des Bebauungsplangebietes</p> <p>Grenze unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Begrenzungslinie von Verkehrsflächen</p> <p>Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers</p> <p>Abrabung</p> <p>Stützmauer</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Fußgängerbereich</p> <p>Mit Geh-(G), Fahr-(F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten z. B. Gemeinde bei schmalen Flächen</p> <p>Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche</p> <p>Fläche für Stellplätze/Garagen</p> <p>St/GSt Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>Ga/GGa Garagen/Gemeinschaftsgaragen</p> <p>Einfahrt</p> <p>Einfahrtbereich</p> <p>Ein- und Ausfahrtsverbot</p> <p>Straßenachse</p>	<p>Wasserfläche</p> <p>Fläche für Aufschüttung</p> <p>Fläche für Abgrabung</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Wald</p> <p>Fläche mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Pflanzgebot von Bäumen</p> <p>Fläche mit Erhaltungsgebot von Bepflanzungen und Gewässern</p> <p>Erhaltungsgebot von Bäumen</p> <p>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Öffentliche Verwaltung</p> <p>Schule</p> <p>Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen</p> <p>Post</p> <p>Schutzbauwerk</p> <p>Feuerwehr</p> <p>Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Dauerkleingärten</p> <p>Sportplatz</p> <p>Spielplatz</p> <p>Zeltplatz</p> <p>Badeplatz, Freibad</p> <p>Friedhof</p> <p>Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen</p> <p>Elektrizität</p> <p>Gas</p> <p>Fernwärme</p> <p>Abwasser</p> <p>Abfall</p> <p>Ablagerung</p>	<p>WS Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WR Reines Wohngebiet</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>WB Besonderes Wohngebiet</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>MK Kerngebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GI Industriegebiet</p> <p>SO Sondergebiet für Erholung, z. B. Wochenendhausgebiet</p> <p>SO Sonstiges Sondergebiet, z. B.</p> <p>Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B.</p> <p>0,8 Geschosflächenzahl/GfZ, z. B. 0,8</p> <p>3,0 Baumassenzahl/BMZ, z. B. 3,0</p> <p>0,4 Grundflächenzahl/GRZ, z. B. 0,4</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>Nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</p> <p>Geschlossene Bauweise</p> <p>Abweichende Bauweise, z. B. halboffen</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. drei Geschosse</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestgrenze, z. B. II bis IV</p> <p>Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z. B. drei Geschosse</p> <p>zusätzliches taleitiges Untergeschoß</p> <p>TH Höchstgrenze baulicher Anlagen (Traufhöhe) über Straßenniveau</p>	<p>↔ Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers</p> <p>30°/45° Dachneigung - untere/obere Grenze, z. B. 30 bis 45</p> <p>FD Flachdach</p> <p>SD Satteldach</p> <p>WD Walmdach</p> <p>— Grenze unterschiedlicher Firstrichtung</p>
--	---	---	---	---	--	---	--

Bebauungsplan Nr. 16 Ra 2. Änderung

Maßstab 1:500

Gemarkung: Lülldorf

Flur(en): 7

Rechtsgrundlagen:  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763)\*  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833); § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 28.6.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232).  
\* geändert durch 3. ÄndVO v. 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom **14.09.1989**.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom **22. Mai 87** überein.

**Köln - Parz**  
den **14. September 1989**

Der Rat hat am **13.11.1986** beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)

**Nieder-Kassel**  
den **16.11.1989**

Dieser Plan wurde vom Rat am **10.5.1990** als Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB, § 81 BauONW)

**Nieder-Kassel**  
den **18.12.1990**

Dieser Plan wurde am **21.9.1991** angezeigt. (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Zu diesem Plan gehört die Verfertigung vom **25.2.91** AZ: **352/12-30/12-12-91**

**Nieder-Kassel**  
den **28.3.1991**

Die Bekanntmachung der Genehmigung/der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am **28.3.1991** erfolgt (§ 12 BauGB)

**Nieder-Kassel**  
den **28.3.1991**

Köln, den **25.2.91**  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag: **Nieder-Kassel**

Siegburg, den ..... 198

Im Auftrage: (Siegel)

Entwurf: ..... 198  
Fertigung: .....

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Siegburg

WEITERE PLANZEICHEN

□ nicht eingemessenes Gebäude

--- Empfohlene Flächenaufteilung

P Empfohlene Parkstreifen, -buchten

PLANVERFASSER:

**KÖLNER PLANWERKSTATT**  
ARCHITECTEN BDA  
PLANNER SRL  
CORNELIUSSTRASSE 2  
5000 KÖLN 1  
TEL. 02 21/32 64 37  
KÖLN, AUGUST 1989