

22 DA

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind durch Schrift in der Zeichnung festgesetzt.

Stellung und Anzahl der Baukörper und Parzellierung der Grundstücke

Die Stellung der Baukörper zur Straße sowie die Anzahl der Baukörper und die in der Zeichnung dargestellten Einzelparzellierungen sind nicht verbindlich.

Geschoßzahlen

Geschoßzahlen sind gemäß § 17 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt und straßenseitig zu verstehen.

Sockelausbildung

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,40 m im Mittel über OK-Gelände liegen.
Ausnahmen von der festgesetzten Sockelhöhe sind aus entwässerungstechnischen Gründen, wenn Kanalanschlußhöhen es erfordern, bei Gründungsschwierigkeiten oder versetzten Geschossen im Einzelfall zulässig.
Erdanschüttungen zum Geländeausgleich müssen in Anpassung an das Gelände in einem weiten Böschungswinkel erfolgen oder terrassenförmig angelegt werden.

Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten, Kniestock

Flachdächer und Satteldächer sind gestattet. Walmdächer nur bei einer Geschoßzahl kleiner als 0,15.
In Gebieten mit überwiegend vorhandener Bebauung sind in Baulücken Dächer in Anpassung an die bestehenden Baukörper erlaubt. Doppelhäuser oder Reihen- und Gruppenbauten sind mit Dächern gleicher Form und Neigung auszubilden.

Dachneigungen der Hauptbaukörper dürfen zwischen 15° und 35° betragen.

Kniestöcke sind nicht erlaubt.

Garagen und Stellplätze

Der Bau von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG können die nach § 7 (3) BauONW im Bauwich zulässigen Garagen und überdachten Stellplätze an der Nachbargrenze bis zu einer Tiefe von 25 m - von der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze gemessen - gestattet werden.

Vor jeder Garage bis zur Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens eine Pkw-Einstellfläche von 5 m Tiefe angeordnet werden. Werden Garagen nicht benötigt, so ist auf dem Grundstück je Wohneinheit mindestens ein befestigter Einstellplatz herzurichten.

Satz 1 bis 4 entfällt für Grundstücke an Fußwegen. Diesen Grundstücken sind Stellflächen oder Garagen - einzeln oder in Gruppen - an Straßen zuzuordnen.

Rampen

Rampen auch als Einschnitte sind in der Vorgartenfläche der Grundstücke in einem Abstand von 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie nicht gestattet.

Mülltonnen

Mülltonnen bzw. deren Plätze müssen gegen Einsicht von öffentlichen Flächen durch immergrüne Hecken, Zäune oder Mauern abgeschirmt werden.

Einfriedigungen

Grenzen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche und Grenzen benachbarter Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich durch Kantensteine kenntlich gemacht werden. Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind an Grenzen zwischen Nachbargrundstücken und im Hof- oder Gartenbereich - soweit diese an öffentliche Verkehrsflächen grenzen - bis zu einer Höhe von 0,60 m über Straßenniveau durch Hecken, Zäune, Gitter oder Mauern - auch in Verbindung mit Hecken - nur dann erlaubt, wenn eine Sichtbehinderung des Verkehrs damit nicht eintritt.

Begrünung

Eine Begrünung durch Anpflanzung von Baum- oder Strauchgruppen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - ohne eine Sichtbehinderung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu verursachen - vorzunehmen.

Hinweis

Da störende Einwirkungen durch den Flugverkehr des Flughafens Köln-Bonn nicht auszuschließen sind, sollten bei der Errichtung von Wohnbauten entsprechende Schutzmaßnahmen durch bauliche, im bauaufsichtlichen Verfahren dem Bauherrn schriftlich zu empfehlende Vorkehrungen getroffen werden.
Auf den Runderlaß des Innenministers - VC2 - 870.2 - vom 8.11.1973, Nr. 4.3.1 in Verbindung mit Nr. 3.2 und mit der Vornorm DIN 18005, Blatt 1 - Schallschutz im Städtebau - vom 8.11.1971 sowie auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 4.11.1968 (BGBl. I S. 1113) und § 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1971 (BGBl. I S. 282) wird hingewiesen.

DAS IN SATZ 1 GESAGTE GILT AUCH FÜR EINWIRKUNGEN DURCH EMITTIERENDE ANLAGEN DER IM UMKREIS VORHANDENEN GROSSINDUSTRIE.

1 WESTLICH DES PLANGEBIETES VERLÄUFT DIE TRASSE DER L 82, ÖSTLICH DES PLANGEBIETES SIND DIE L 82n UND SÜDLICH DES PLANGEBIETES DIE L 269n IN PLANUNG UND FÜR DEN AUSBAU VORGESEHEN.