

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 M (Mondorf) der Stadt Niederkassel

Text und Plan enthalten gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

I. Bauliche Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

Die in den WR-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauN VO nicht zulässig.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in einem reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1

2. Nebenanlagen Abs. 6 BauNVO nicht gestattet. gem. Ratsbeschluß vom 19.02.1990

Garagen (~~§ 47 BauO NW~~) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und oberirdische Garagen in den seitlichen Abstandsflächen gem. ~~§ 6 (11) 1. BauO NW~~ gestattet.

Rampen sind nicht gestattet. gem. Ratsbeschluß vom 19.02.1990

3. Bauweise

Im Plangebiet sind entsprechend § 22 (2) BauN VO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

II. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB  
örtliche Bauvorschriften nach § 81 (4) BauO NW

1. Außenanlagen (Einfriedungen)

Einfriedungen und Hecken sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Sichtfeld einmündender Wege und Grundstückseinfahrten dürfen sie nur 0,7 m hoch sein. Bezugshöhe ist die angrenzende Decke der Verkehrsoberfläche.

2. Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind gegen Einsicht von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung (Taxus) oder ähnlichen Einfriedungen abzusichern.

gem. Ratsbeschluß vom 19.02.1990

3. Anpflanzungen

Auf den im Plan festgesetzten Stellen sind heimische Laubbäume, z.B. Feldahorn, mit mindestens 10 cm Stammdurchmesser anzupflanzen.

An öffentlichen Flächen sind bodenständige und landschaftstypische Gehölze zu verwenden wie:

Bäume:

1. Eberesche (Sorbus aucuparia)
2. Traubeneiche (Quercus petraea)
3. Hainbuche (Carpinus betulus)
4. Winterlinde (Tilia cordata)
5. Stieleiche (Quercus robur)
6. Feldahorn (Acer campestre)

4. Bauliche Anlagen / Fußbodenhöhe

Die Höhe des EG-Fertigfußbodens der angrenzenden öffentlichen Ve

Dachneigung

Die Dachneigung 2-geschossiger G 33° festgesetzt; Dremel sind ni Gebäuden sind Dachneigungen von Dremelhöhe beträgt 80 cm, gemes OK Fußpfette.

Dachaufbauten

1-geschossige Gebäude

Zulässig sind Dachaufbauten bis Länge.

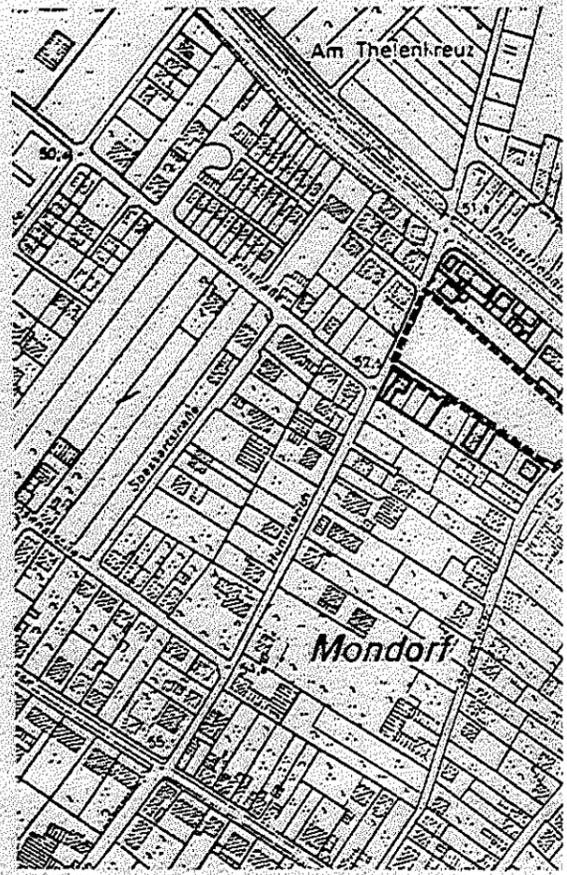
2-geschossige Gebäude

Zulässig sind Dachaufbauten bis Länge.

Hinweise: gem. Ratsbeschluß

4 a) Das Plangebiet befindet sich in Wasserwerk Niederkassel.

b) Das Plangebiet liegt innerhalb e die Bestimmungen des Denkmalschu wird hingewiesen. Dem Rheinische geplanten Bodenbewegungen Gelegen tungen und bei auftretenden arch die wissenschaftliche Untersuchu Umfangs durchzuführen.



3471, AA

ÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Flächen für den Gemeinbedarf



WS Kleinsiedlungsgebiet



Öffentliche Verwaltung



WR Reines Wohngebiet

# AUSSCHNITT AUS DER GRUNDKARTE

M. 1:5000

4 M (Mondorf) der Stadt Niederkassel

Bestimmungen gemäß § 81 BauO NW

ortsübliche zulässige Handwerksbetriebe  
 nicht zulässig.  
 § 3 BauNVO in einem reinen Wohngebiet (WR) ausnahms-  
 weise zulässig. Handwerksbetriebe sind gemäß § 1  
 nicht gestattet. gem. Ratsbeschuß vom 19.02.1990

Flächen innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 Flächen sind Stellplätze und oberirdi-  
 gen Abstandsflächen gem. § 6 (11)

gem. Ratsbeschuß vom 19.02.1990

gemäß § 22 (2) BauN VO nur Einzel- und

BauGB  
 § 81 (4) BauO NW

an öffentlichen Verkehrsflächen bis  
 0,7 m hoch sein. Im Sichtfeld einmündender Wege und  
 sie nur 0,7 m hoch sein. Bezugshöhe  
 Verkehrsfläche.

Sicht von öffentlichen Flächen durch  
 Mauern oder ähnlichen Einfriedungen abzu-

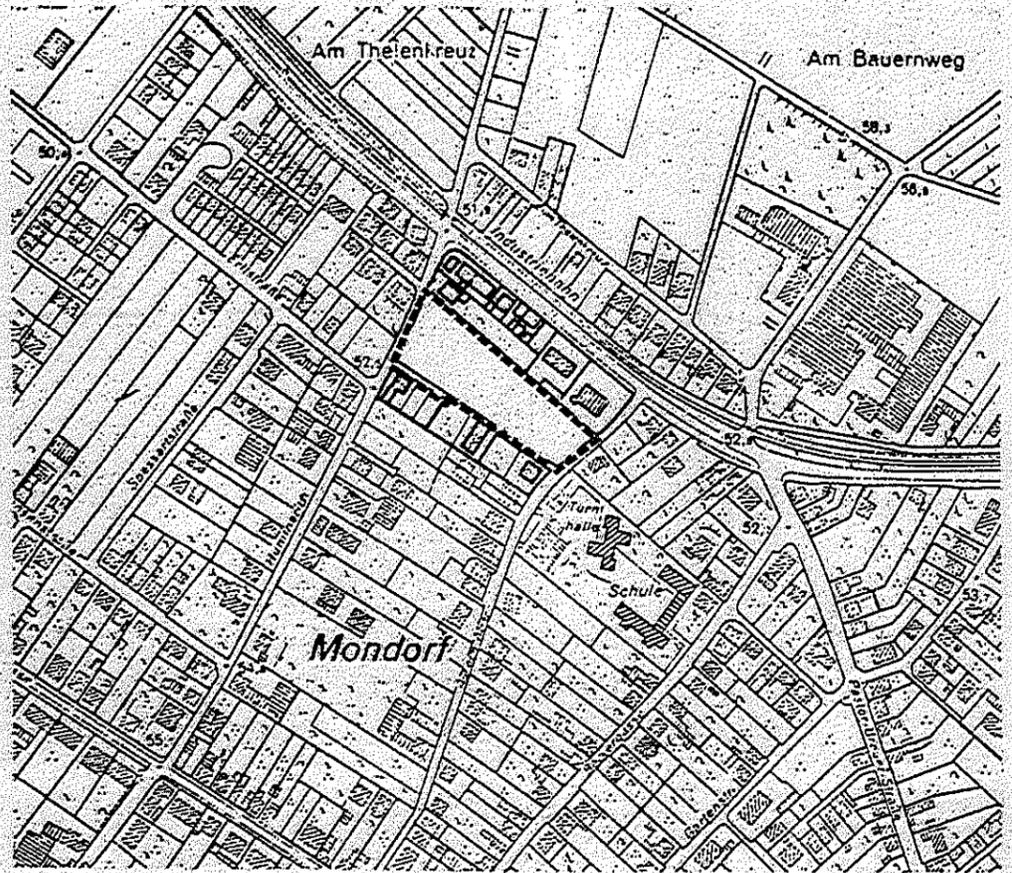
gem. Ratsbeschuß vom 19.02.1990

Stellen sind heimische Laubbäume,  
 bis 10 cm Stammdurchmesser anzupflanzen.

Gründungs- und landschaftstypische

a)  
 b)  
 c)  
 d)

347, MA



4.

## Bauliche Anlagen / Fußbodenhöhe

Die Höhe des EG-Fertigfußbodens wird mit maximal 40 cm über  
 der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

## Dachneigung

Die Dachneigung 2-geschossiger Gebäude wird mit 28° bis maximal  
 33° festgesetzt; Dächer sind nicht zulässig. Bei eingeschossigen  
 Gebäuden sind Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig; die maximale  
 Dacheindeigung beträgt 80 cm, gemessen von OK Dachgeschoßfußboden bis  
 OK Fußpfette.

## Dachaufbauten

### 1-geschossige Gebäude

Zulässig sind Dachaufbauten bis zu einer Länge von 2/3 der Trauf-  
 länge.

### 2-geschossige Gebäude

Zulässig sind Dachaufbauten bis zu einer Länge von 1/3 der Trauf-  
 länge.

Hinweise: gem. Ratsbeschuß vom 19.02.1990

- 4 a) Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B für das  
 Wasserwerk Niederkassel.
- b) Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf  
 die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 13 bis 19)  
 wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei  
 geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobach-  
 tungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden  
 die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen  
 Umfang durchzuführen.

VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für den Gemeinbedarf

WS

Kleinsiedlungsgebiet



Firstochung bzw. Richtung des  
 Hauptbaukörpers