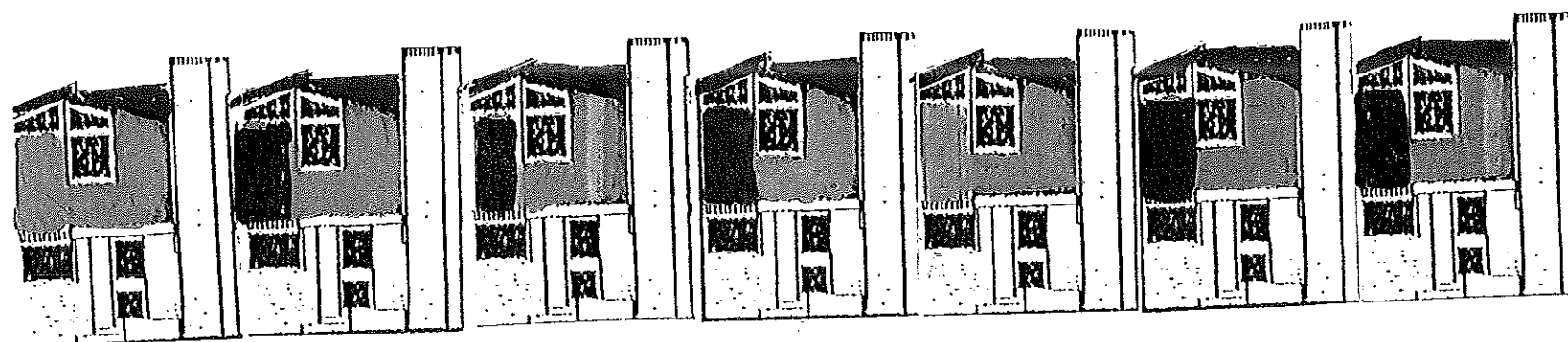
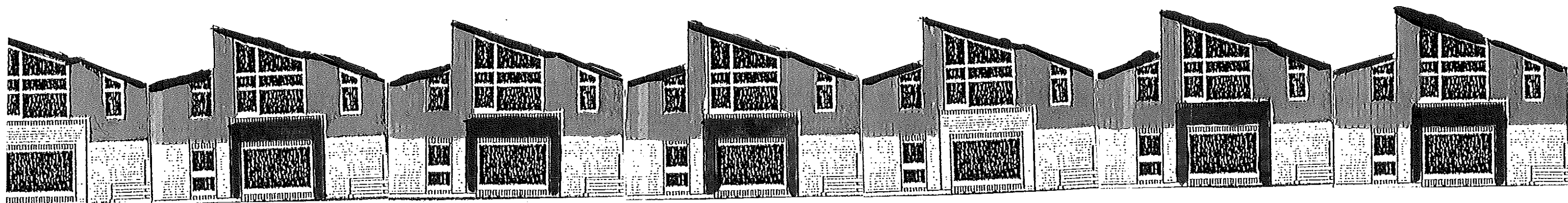




Text zum Bebauungsplan Nr. 49L - Steinstrasse/Stahlenstrasse
Gemeinde Niederkassel, Ortsteil Lülisdorf

Der Bebauungsplan umfaßt :

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) Begründung: Die vorliegende Planung soll die städte-
bauliche Entwicklung ordnen und die bauliche Nutzung
der Grundstücke leiten

I. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten
Vorschriften zugrunde :

- 1) Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960
(BGBL. I.S. 341)
- 2) Die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung
des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom
29.11.1960 (GV.NW.W 433)
- 3) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund-
stücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBL.I.S.1237)
- 4) Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(BauOBW) vom 27.1.1970 (GV.NW.S. 96)
- 5) Die Verordnung über Gebäudeabstände und Abstands-
flächen vom 20.3.1970 (GV.NW.S.232)
- 6) Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahr-
zeugen - Runderlaß des Inn.Min.NW. v. 19.9.72 -
VA 3-2.000.64 - 1118/72, veröffentl. im Min.Blatt NRW
vom 23.10.1972 - 106 -

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzu-
wenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorge-
sehen sind.

II. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Bauland allgemeines Wohngebiet fest (WA)

III. Maß der baulichen Nutzung

- 1) Bei den im Bebauungsplan dargestellten Geschoßflächenzahlen handelt es sich um Höchstwerte im Sinne § 17 BauNVO
- 2) Die Grundflächenzahlen sind im Bebauungsplan besonders ausgewiesen
- 3) Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern ausgewiesen

IV. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch farbliche Darstellung gemäß der Planzeichenverordnung und die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

V. Garagen und Stellplätze (§ 64 BauONW)

- 1) Der Bau von Garagen und überdachten Stellplätzen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Garagen nicht gestattet.
- 2) Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,50 m für Personenwagen verbleiben. Dies gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,50 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrückt.

VI. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 103 BauONW)

1. Baukörper

- 1.1 Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebau-

liche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.
Innerhalb einer Hausgruppe ist die Gebäudeaussenhaut aus gleichen Materialien zu erstellen.

1.2 Dachform:

Die zulässigen Dachformen sind in der Zeichnung dargestellt. Ausnahmen hiervon sind nur bei Garagen, Anbauten und Nebenanlagen zugelassen.

Die Dachneigung innerhalb einer Hausgruppe muß gleich sein.

2. Außenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauONW und § 4 erste DVO zum BBauG)

2.1 Grundsätzliches:

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

2.2 Vorgärten:

Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie mit Bäumen und vereinzelt Sträuchern zu bepflanzen.

Zwischen den Vorgärten einer geschlossenen Gruppenbebauung sind keine Zäune oder Mauern zulässig.

2.3 Garagenzufahrten und Hauszugänge:

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind in Basaltbeton, Waschbeton, Naturpflaster oder Verbundpflaster einfarbig herzustellen.

2.4 Einfriedigung:

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten mit Kantensteinen von 10 cm Höhe und Klinkermauer bis zu einer Höhe von 30 cm über fertigem Gehwegniveau abzuschließen. Eine darüberhinausgehende Abgrenzung zur

Straßenbegrenzungslinie und den Grundstücken untereinander im Bereich der Vorgärten ist nur in Form von Buschwerk und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Eine niedrigere Höhe kann in Einmündungsbereichen von Straßen verlangt werden, wenn es die Verkehrssicherheit erfordert.

2.5 Mülltonnenplätze:

Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder auf halber Höhe abzusenken. Ausnahmen sind bei entsprechender Befpflanzung zuzulassen.

2.6 Sonstiges:

2.6.1 Vorstehende Türüberdachungen aus Kunststoff oder ähnlichen Materialien werden nicht zugelassen

2.6.2 Alle nicht öffentlichen Verkehrsflächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet

2.6.3 Wegen der geplanten L 234 in ca. 400 m Entfernung, die evtl. als Autobahn ausgebaut wird, ist der bauliche Schallschutz sicherzustellen.

VII. Ausnahmen und Befreiungen

Hierzu wird auf § 31 des BBauG in der Fassung vom 23.6 .1970 verwiesen.

Aufgestellt:

Siegburg, den 22. November 1976

MH/Mi

Der Planverfasser :

MANFRED HAGEN
ING.-GRAD. ARCHITEKT
52 SIEGBURG
HEINRICHSTRASSE 7

