

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Die einzelnen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 u. 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in WA-Gebieten werden nicht Bestand-teil des Bebauungsplanes.

Demnach sind sonstige, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbau-betriebe und Tankstellen im Änderungsbereich nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen:

~~Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Gelände-flächen sind in Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an diese anzuschließen.~~

1.2

~~1.3 Garagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.~~

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG):

Die
obige
neue
Fassung

~~Die in der Planzeichnung festgelegte maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoß-Fußboden und maximale Höhen der Traufen gelten nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker, Balkone, Zwerchgiebel.~~

Weiterhin können Überschreitungen der festgelegten Maße bis zu 0,5 m für einzelne Baukörper zugelassen werden, wenn sich die Baumassen in die Umgebung einfügen und die zulässigen Geschoßflächen nicht über-schritten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 BauONW:

2.1 Dachform:

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung im Plan gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht für Garagen ~~und überdachte Stellplätze~~ nach § 12 BauNVO sowie nicht für unter-geordnete Anbauten, Dachgauben und Giebelvorbauten.

2.2 Dachhaut:

~~Für die Dachhaut der geneigten Dachflächen sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze, anthrazitfarbene und braunfarbige Dachsteine oder Dachziegel bzw. Natur- und Kunstschiefer.~~

~~Unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren o.ä.~~

2.3 Außenwandgestaltung:

~~Die Oberflächen der Außenwände sind so zu gestalten, daß sie der dörflichen Backsteinarchitektur im Aussehen ähnlich sind. Deshalb sind nur Ziegelsteine in ähnlichem Aussehen wie Feldbrand-steine zulässig.~~

~~Ausnahmsweise können weiße Anstriche oder weiße Putzflächen zuge-lassen werden, wenn sich das Vorhaben in die umgebende historische Bausubstanz einfügt.~~

~~Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Sockel, Pfeiler, Brüstungen, Stürze, Fenster, Türen, Balkone oder Erker.~~

2.4 Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

~~Sie sollen sich dem dörflichen Charakter anpassen.~~

2.5 Ausnahmen:

~~Ausnahmen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie sich in die historische dörfliche Gestaltung und das Ortsbild einfügen.~~

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.05.1980 dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Tel. 0228/632150, Colmantstraße 14 - 16, 5300 Bonn, zu melden sind.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Sämtliche Festsetzungen der Höhenlage richten sich nach der Höhe des (außerhalb des Plangebietes gelegenen) Kanaldeckels (KD) auf der Kastanienallee vor Haus Nr. 51. Diese Kanaldeckelhöhe erhält die Indexzahl 100,00 und ist Bezugsmaß für sämtliche im Plan festgesetzten Höhenangaben.

Die in der Planzeichnung festgelegte maximale Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKF) und maximale Höhen der Traufen (TH) über (OKF) gelten nicht für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker, Balkone, Zwerchgiebel.

Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Geländeflächen sind in Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an diese anzuschließen.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße für einzelne Baukörper bis zu 0,5 m zulässig, wenn die zulässigen Geschoßflächen nicht überschritten werden.