

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauN VO werden als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoß darf nicht mehr als 0,75 m über Oberkante der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Walmdächer sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.

Für Garagen sind abweichend von der ausgewiesenen Dachneigung Flachdächer von 0° bis 5° zulässig.

Bei geneigten Dächern sind nur dunkelfarbene Eindeckungsmaterialien zulässig.

Bei eingeschossiger Bauweise kann, sofern keine anderen Festsetzungen bestehen, bei Dachneigungen über 35° ein Drempe bis zu einer Höhe von 0,75 m errichtet werden.

Stehende Dachfenster (Gauben) sind nur mit insgesamt 40% der Dachlänge bei Dachneigungen über 35° zulässig, wobei die Gauben mittig anzuordnen sind.

Doppelhäuser müssen in der Gestaltung einander angepasst werden.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedigung im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Betonsockel sowie Maschendraht sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Im Bereich der schraffiert dargestellten Sichtdreiecke sind Mauern, Zäune und geeignete Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Bepflanzungen sind hier durch Beschnitt auf der zulässigen Höhe zu halten.

Müll- und Abfallbehälter sind in Mülltonnenschränken unterzubringen, wenn sie im Vorgarten oder seitlich des Hauses abgestellt werden sollen.

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz auf dem Grundstück mit einer Länge von mindestens 5,00 m für Personenwagen verbleiben. Dies gilt auch, wenn die Begrenzung in geringeren Abstand als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse bestimmende Geländeoberfläche ist auf die Oberkante der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Begrenzungslinie, zu beziehen.

Als Ausnahme gem. § 21a (5) BauNVO zulässig:

Die sich aus der GFZ gem. § 17 (1) Spalte 4 bzw. § 20 BauNVO ergebende zulässig Geschossfläche kann um die Geschossflächen der notwendigen und unter der Geländeoberfläche hergestellten PKW-Stellplätze erhöht werden. Hierbei darf bei Ermittlung nach § 17 (1) Spalte 4 BauNVO eine Erhöhung der GFZ um 0,2 und bei Ermittlung nach § 20 BauNVO eine GFZ von 1,6 nicht überschritten werden.

Für Eckgrundstücke an der Aulgasse wird festgesetzt: GRZ 0,5 , GFZ 1,5

Garagen und Stellplätze in den Bauwischen an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch in Grünflächen zulässig.

Sämtliche Baumaßnahmen sind mit dem Rheinischen Landesmuseum / Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen, damit die gefährdeten archäologischen Befunde gem. Denkmalschutzgesetz vom 11.3.1980 vor ihrer Zerstörung noch wissenschaftlich untersucht werden können.

Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn unmittelbar zu melden.

Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig mit der zuständigen Außenstelle in Overath (Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.02206/80039, Fax 02206/80517) abzustimmen.

**HINWEISE**

**Bebauungsplan Nr. 11,1. Änderung** vom 31.08.1983

Das Plangebiet liegt nahe der Anfluggrundlinie der Haupt-, Start- und Landebahn 32 R des Flughafens Köln/Bonn. Bei der Errichtung von Wohnbauten sollten entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 4.11.1968 (BGBl I S. 1113), § 14 Bundesimmissionsgesetz vom 15.3.1974 (BGBl I S. 721) und § 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1974 (BGBl I S. 282) wird hingewiesen.