

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Bebauungsplan Nr. 43/1** vom 05.04.2006

### **1. Art der baulichen Nutzung:**

Gem. §1 (6) BauNVO sind die im §3 (3) Nr.1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung:**

A = Die vorhandenen Vollgeschosse und Wandhöhen (Traufhöhen) sind zu erhalten.

B = Im Bereich dieser überbaubaren Flächen sind bauliche Erweiterungen bis einschließlich 3. Vollgeschoss (z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone u.ä.) unter Berücksichtigung des § 6 BauO NRW (Abstandflächen) zulässig.

Die Brüstungen der Loggien sowie der Mittel-Teilungen dürfen zur Ausnutzung dieses Bereiches entfernt werden.

Als zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage gem.§ 19 BauNVO werden die überbaubaren Flächen festgesetzt.

### **3. Ruhender Verkehr**

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei ihrer Errichtung sind die festgesetzten Anpflanzungen (Hecken) herzustellen.

### **4. Niederschlagswasser**

Die Art der Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.

## **Textliche Festsetzungen zur Erhaltung gemäß § 172 BauGB und zur Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW**

### **Erhaltung**

Folgende Elemente sind unverändert zu erhalten:

#### **1. Fassaden**

1.1 Erhaltung der Einheitlichkeit und der prägenden Fassadenmerkmale, z.B. der Oberflächenstrukturen, der Stuckelemente, der Sockel, der Fenster- und Türöffnungen, der Hauseingangssituationen einschließlich der originalen Türen mit den dazugehörigen Oberlichtern, den angrenzenden Einfriedungs- und Eingangsmauern, sowie der Loggien und Risaliten.

1.2 Erhaltung der z.Zt. vorhandenen Farbgebung der Fassade sowie der Details (z.B. weiße Fenster, dunkle Haustüren).

#### **2. Dach**

2.1 Erhaltung der Dachformen mit ihren Flächen und Dachaufbauten, sowie den Trauf- und Firsthöhen.

2.2 Erhaltung der einheitlichen Dacheindeckung in Form, Material und Farbe. Das gleiche gilt für die Gauben und technische Nebenelemente wie Dachrinnen und Fallrohre.

2.3 Technische Elemente, z.B. Feuerleitern, sind nicht zulässig.

## Gestaltung

Folgende Veränderungen sind zulässig:

### 1. Im Dachgeschoss (ohne Spitzboden)

#### 1.1 Rückwärtig (gartenseitig):

- Dachflächenfenster parallel zur Dachfläche mit einer Breite bis zu max. zwei Sparrenfeldern.
- Fensterhöhen:
  - Fensterunterkante: ca. 90 cm über Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß (OKFFB DG)
  - Fensteroberkante: ca. 200 cm über Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß (OKFFB DG)
- Dacheinschnitte und neue Flachdach-Gauben (oder Gaubenverbreiterungen) mit einer Gesamtbreite von jeweils max. 25% der zugehörigen Trauflänge der Hauseinheit unter Berücksichtigung der Fassaden – Achsialität und Beibehaltung der durchgehenden Traufe (Beispiel siehe Anlage).
- Auf den Rückseiten der Häuser an der Kempstraße und der Weierstraße Nr. 12 und 12a kann die Gesamtbreite von 50% auch ausschließlich durch Dacheinschnitte ausgenutzt werden.
- Gauben- und Dacheinschnittshöhen :
  - Oberkante: max. 265 cm über OKFFB DG
  - Unterkante Gauben ( Schnittpunkt Gaubenfassade mit Dachfläche): 90 cm über OKFFB Dachgeschoss
- Unterkante Dacheinschnitt: zwei Reihen Dachpfannen über der Traufe sind zu erhalten.

#### 1.2 Straßenseitig:

- Dachflächenfenster parallel zur Dachfläche max. zwei Sparrenfelder breit unter Berücksichtigung der Fassadenachsialität (-symmetrie)
- Fensterunterkante: ca. 90 cm über Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss (OKFFB DG)
- Vergrößerung der Einzelgaube über den Hauseingängen der Kempstraße 2 und 4 ausschließlich in der in der Anlage dargestellten Weise.

### 2. Im Dachgeschossspitzboden:

#### 2.1 Rückwärtig und straßenseitig:

Dachflächenfenster parallel zur Dachfläche, max. zwei Sparrenfelder breit unter Berücksichtigung der Fassadenachsialität (-symmetrie), Höhe wie unter 1.2.

- 2.2 Neue Dachaufbauten und Einschnitte sind im Bereich Bambergstraße, Hansenstraße und Weierstraße Nr. 6 und 8 nicht zulässig.
- 2.3 Eine neue Dachgaube ist pro Hauseinheit auf der Rückseite der Häuser Kempstraße und Weierstraße Nr. 12 und 12a zulässig und zwar in einer Breite von bis zu 25% der dazugehörigen Trauflänge der Hauseinheit.  
Dabei muss der Abstand zwischen dem First des Hauptdaches und der OK Gaube mindestens drei Reihen Dachpfannen betragen.
3. Fenster
- Neue Fenster müssen in den Teilungen und in der Farbe den ursprünglichen Fenstern entsprechen. (Beispiele siehe Anlage zu 3)  
Ausgenommen hiervon sind Fenster neuer Bauteile in den Dachgeschossen der Rückseiten sowie in den mit „B“ bezeichneten überbaubaren Flächen.
4. Rolläden
- Rolläden mit außen sichtbaren Rolladenkästen sind zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.
5. Satellitenantennen und vergleichbare Anlagen
- Solche Anlagen dürfen nur rückseitig angebracht werden, wobei deren Oberkanten unterhalb des Firstes liegen müssen.  
Antennen sind nur als Gemeinschaftsanlagen je Haus zulässig.
6. Warmwasser- und Photovoltaikanlagen
- dürfen nur auf rückseitigen Dachflächen und parallel zur Dachfläche errichtet werden, notwendige Leitungen sind im Gebäude zu verlegen.
7. Krag- und Vordächer sowie Markisen u.ä. sind straßenseitig nicht zulässig.
8. Werbeanlagen (auch ansonsten genehmigungsfreie) sind bauantragspflichtig.

### **Befreiungen und Abweichungen**

Hier gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB und des § 73 der BauONRW im Benehmen mit der Untere Denkmalbehörde.

### **Die Anlagen sind Bestandteil der Satzung.**

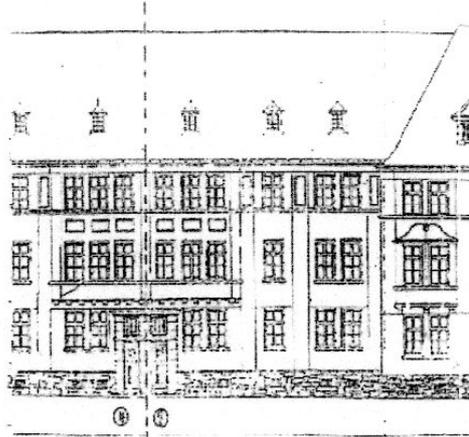
<b>HINWEISE</b> <b>Bebauungsplan Nr. 43/1</b> vom 05.04.2006
---

*Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.*

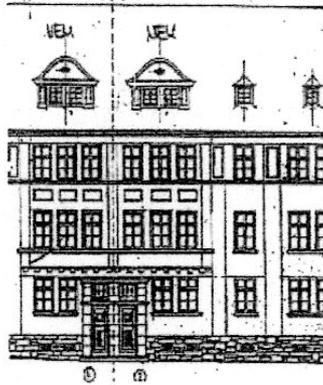
Bebauungsplan Nr. 43/1  
Anlage zu 1.2

**Gestaltung  
zusätzliche große  
Gauben in der Vorder-  
Front, Kempstraße 4, 2**

**ANLAGE ZU 1.2**



**Ist - Zustand**

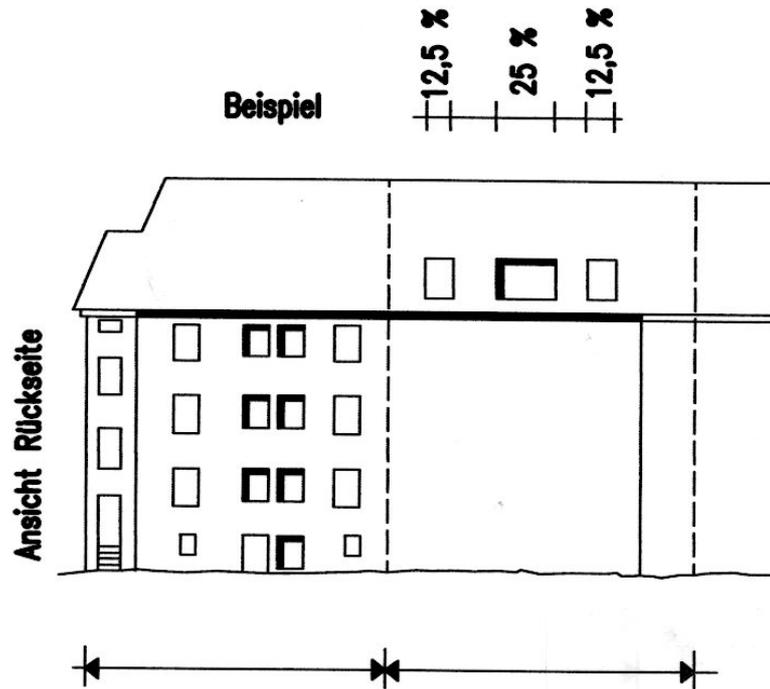


**Beispiele der historisierenden Erneuerung**

Bebauungsplan Nr. 43/1  
Anlage zu 1.1

**Gestaltung  
Rückseitig: Gauben  
und Dacheinschnitte**

**ANLAGE ZU 1.1**



**Traufkänge je  
Wohnungseinheit**

- Bambergstraße 2, 4**
- Hansenstraße 1, 3, 5, 7**
- Weierstraße 6**
- Kempstraße 2, 4, 6**
- Weierstraße 12a**

**Gaubenbreite 12,5 %**

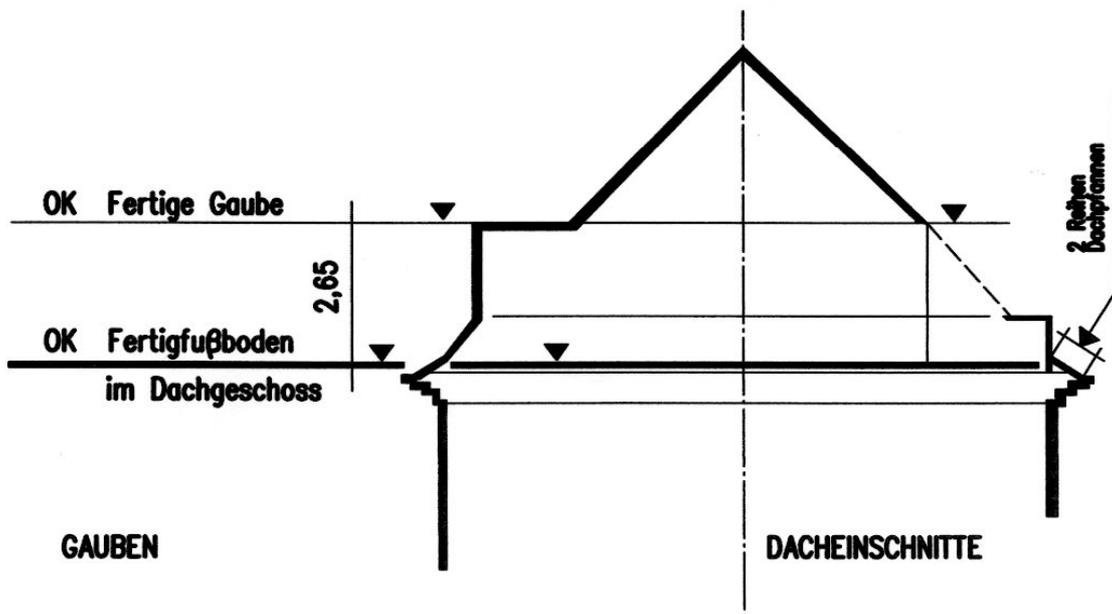
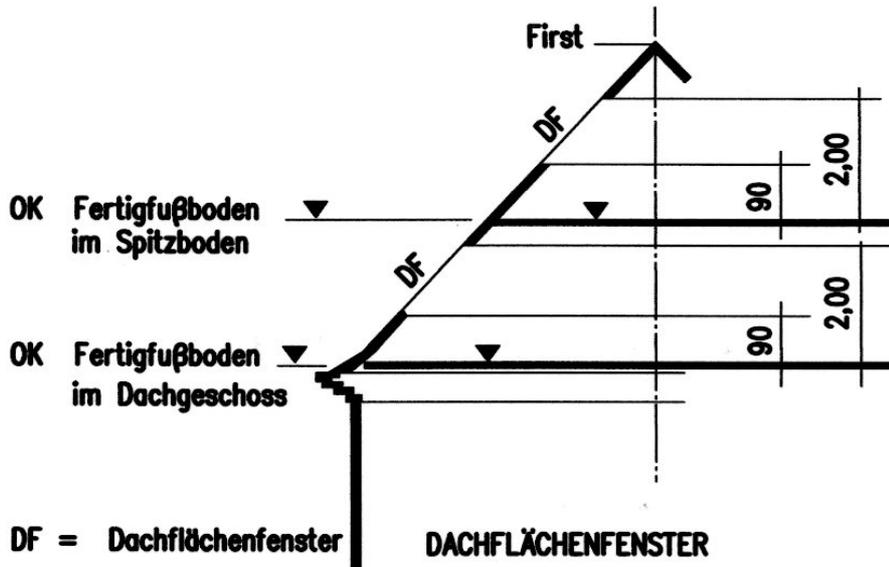
**Dacheinschnitte 25 %**

**Gaubenbreite 12,5 %**

Bebauungsplan Nr. 43/1  
Anlage zu 1.1, 1.2, 2.1

**Gestaltung  
Dachflächenfenster  
Gauben  
Dacheinschnitte**

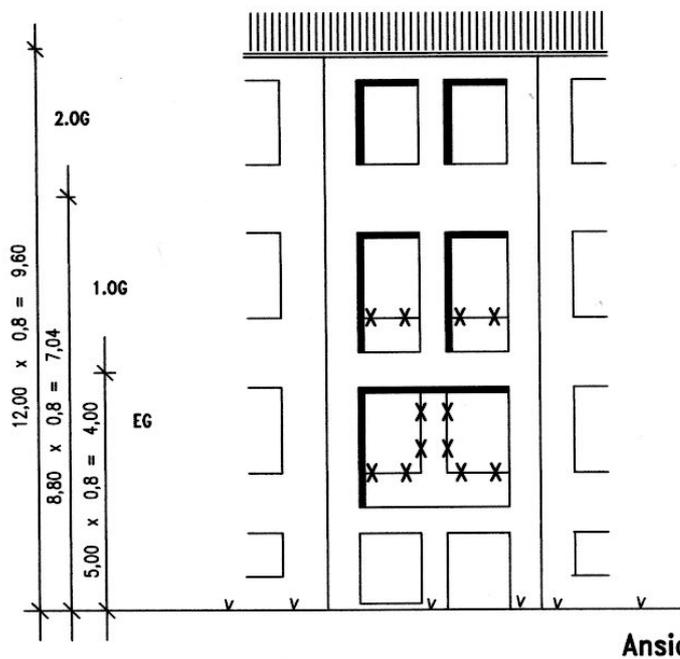
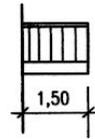
**ANLAGE ZU 1.1 1.2 2.1**



Bebauungsplan Nr. 43/1  
Anlage zu 2. Maß der baulichen Nutzung

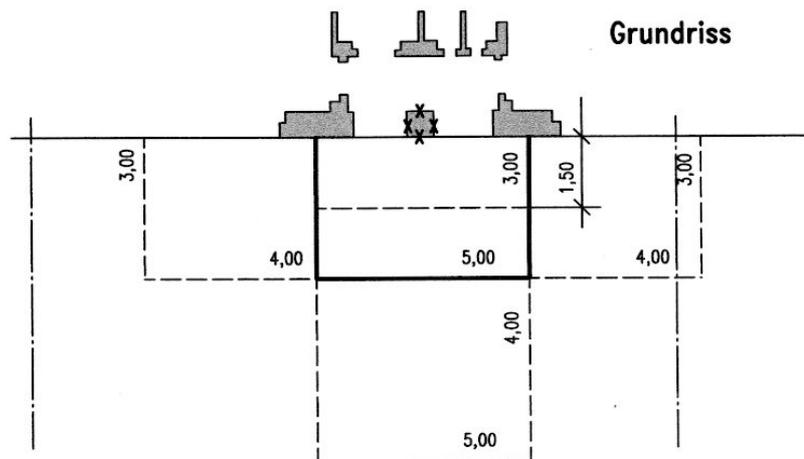
Mögliche Veränderungen der Außenwand im Bereich der rückseitigen Loggien  
Abstandflächen aufgrund der planungsrechtlich möglichen Bebauung  
auf einer Fläche von max. 3,00 x 5,00 m:

im EG bei  $h = 5,00 = 4,00$  m  
im 1.OG bei  $h = 8,80 = 7,04$  m  
im 2.OG bei  $h = 12,00 = 9,60$  m



Balkone mit einer  
Auskrägung  
von  $\leq 1,50$  m  
erzeugen keine  
Abstandflächen

X—X kann  
entfernt werden

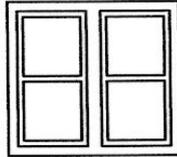


Bebauungsplan Nr. 43/1  
Anlage zu 3

**Gestaltung** Ehemals (Original) Vorhandene Fensterform  
Hansen-, Bamberg-, Kemp- und Weierstraße

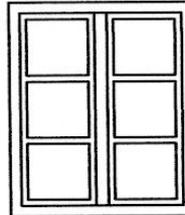
**ANLAGE ZU 3**

**Gauben**



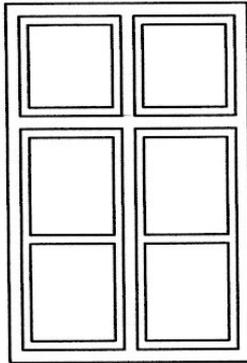
F + R Kempstraße  
F Weierstraße 12, 12a  
R Hansenstraße  
F Bambergstraße

**Gauben  
Giebelhaus**

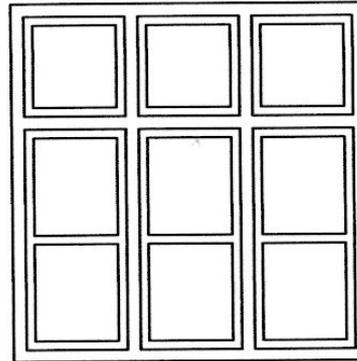


F Kempstraße  
F + R Weierstraße 6, 8  
F Hansenstraße  
F + R Bambergstraße

Dachgeschoss



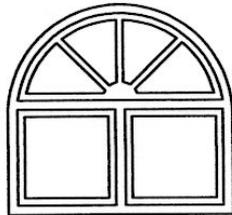
F + R Kempstraße  
F + R Weierstraße  
F + R Hansenstraße  
F + R Bambergstraße



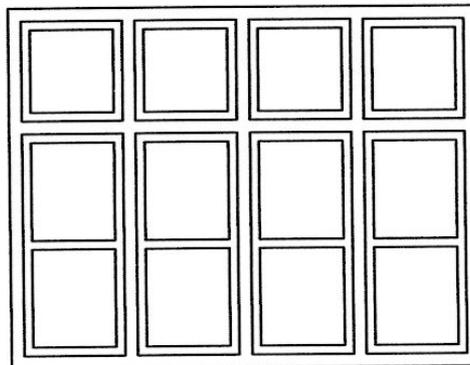
F Hansenstraße

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss



R Hansenstraße  
Treppenhaus  
(Dachgeschoss)



F Kempstraße

Erdgeschoss

F= Vorder – Front  
R= Rückseite