

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 Bau NVO)
Ausnahmen nach § 4 (2) Nr. 3 und § 4 (3) Nr. 1-4 einschließlich sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise

Für das Plangebiet gilt die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzte

3.1 Überbaubare Grundstücke (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,00 m vor die Baugrenze sind ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für den 3 m breiten Uferstreifen entlang des Mühlengrabens.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen nach § 14 (1+2) BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig, soweit sie die Grundfläche von 15 m² und / oder einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten. Zwischen Erschließungsanlagen und Gebäuden sind Nebenanlagen nicht zulässig. Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Im Bereich der tatsächlichen Böschungskante des Mühlengrabens ist ein Uferstreifen von 3,00 m Breite von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen, Anschüttungen, Terrassen, befestigter Wege etc. freizuhalten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und nicht überdachte Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Tiefgaragen zulässig..

5. Höhenlage der baulichen Anlage

- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) darf nicht höher als 1,00 m im Mittel über Krone der Erschließungsanlage liegen. Ansonsten gelten die festgesetzten NN-Höhen des erdgeschoßfußbodens.

6. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

6.1 Dachform

Für Hauptbaukörper sind nur beidseitig gleichgeneigte Dächer als Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig.

6.2 Dachaufbauten

Bei den Gebäuden sind Dachaufbauten –einschnitte bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die Größe einzelner Gauben/Einschnitte wird auf 4,00 m begrenzt. Zwischen einzelnen Gauben/Einschnitten sowie zur nächst gelegenen Giebelwand oder Haustrennwand ist ein Abstand von 1,25 m einzuhalten.

6.3 Dachneigung und Dachüberstand

Die Mindestdachneigung der Hauptbaukörper beträgt 38 Grad. Auf die Firsthöhenbegrenzung wird hingewiesen.

Der Mindestdachüberstand muß 20 cm betragen.

Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

6.4 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Verblendungen der Fassaden mit Natur- und Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.

Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.

6.5 Gestaltung der Vorgärten

Vorgartenflächen sind als Ziergärten mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen.

6.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen müssen begrünt werden, die Oberkante der Begrünung der Tiefgarage muß mindestens 0,15 m tiefer sein als die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (ebenerdiges Vollgeschoß).

HINWEISE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 vom 22.12.1999

Seite 2/2

1. Schallschutz (Flughafen Köln-Bonn)

Das Plangebiet liegt nahe einer Anfluggrundlinie des Flughafens Köln – Bonn. Es wird daher vorsorglich auf mögliche Fluglärmbelästigung aufmerksam gemacht.