

1. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG werden nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zugelassen.
2. Ausnahmen wegen Besonderheiten von Typenbauten werden ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Es werden nur Einfamilienhäuser mit je nur 1 Wohnung zugelassen.
4. Je Wohnung = je Grundstück sind max. 2 Garagen zulässig.
5. Die Entwässerung der Grundstücke ist nur in das öffentliche Kanalnetz zulässig.
Vorübergehende Abwasserbeseitigung auf den Grundstücken als Provisorium wird nicht zugelassen.
6. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen nicht verändert werden.
Anschüttungen, ausgenommen die im Zusammenhang mit der unter 7. festgesetzten Höhenlage der Gebäude maximal zulässigen, und Abgrabungen sind nicht zulässig.
Abgrabungen zur Freilegung von Keller- und Untergeschoßräumen sind nicht zulässig.
7. Als Höhenlage der Gebäude wird festgesetzt : Erdgeschoßfußboden
= max. 0,10 m Kantenstein über fertiger Straße
bzw. Bürgersteig
plus max. 3% Geländesteigung von Kantenstein bis
Hauseingang
plus max. 1 Stufe
8. Drempel sind nicht zulässig.
9. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nicht zulässig.
10. Von Verkehrsflächen aus sichtbare Dachausschnitte (z.B. für Loggien) sind nicht zulässig.
11. Für geneigte Dächer sind nur dunkelfarbende Eindeckungsmaterialien zulässig.
Wellplatten (Eternit o.ä.) sind nicht zulässig.
Traufenüberstände : mind. 0,30 m
Ortgangüberstände : mind. 0,15 m
12. Garagen müssen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen errichtet werden.
Aneinandergebaute Garagen müssen straßenseitig in gleicher Flucht errichtet werden.
Kellergaragen sind nicht zulässig.
13. Für Garagen sind abweichend von den festgesetzten Dachformen und -neigungen Flachdächer bis 5% Dachgefälle zulässig.
Wellplatten (Eternit o.ä.) sind nur zulässig, wenn die Dachkanten mit einer Blende versehen werden.
Traufenüberstände : mind. 0,10 m
14. Garagenzufahrten von der Hauptstraße her und in den Einmündungsbereichen der Straßen sind nicht zulässig.
15. Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen müssen in der äußeren Gestaltung einander angepaßt werden.
16. Mülltonnen dürfen außerhalb der Gebäude nur in innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückfläche zu errichtenden Mülltonnenschränken untergebracht werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 74/1, 2. Änderung vom 28.09.1977

Seite 2/2

17. Die Vorgärten und die diesen gleichzusetzenden seitlichen Grundstücksflächen entlang den Verkehrsflächen sind gärtnerisch anzulegen, mit Rasen einzusäen und mit einzelnen Ziersträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
Die Abgrenzung der Vorgärten und der seitlichen Grundstücksflächen gegen die Verkehrsflächen ist nur mit Kantensteinen, max. 0,10 m über fertiger Straße bzw. Bürgersteig zulässig.
18. Einfriedigungen jeglicher Art sind in den unter 17. genannten Grundstücksbereichen nicht zulässig

Als Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind in diesen Bereichen, entlang der Verkehrsflächen und innerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen nur niederes Buschwerk oder lebende Hecken bis max. 0,50 m Höhe zulässig.
19. Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen treten für den Bereich dieser Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.

HINWEISE

Bebauungsplan Nr. 74/1, 2. Änderung vom 28.09.1977

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

Auf § 11 Luftverkehrsgesetz vom 04.11.1968 (BGBl. I S. 1113),
§ 14 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) und
§ 9 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.03.1971 (BGBl. I S. 282)
wird hingewiesen.
2. Das Gelände des Flurstücks 684 ist eine verfüllte Sandgrube.
Es muß mit Schwierigkeiten bei der Gründung der Bebauung gerechnet werden.