

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, weil sie sich aufgrund ihres Platzbedarfs störend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würden.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6(3) BauNVO ebenfalls unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe bestimmt.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Zulässig ist eine Firsthöhe von maximal 13m über die Geländehöhe von 180 m ü. NN (193 m).

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass die entsprechend gekennzeichneten Bäume im Plangebiet zu erhalten sind.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform

Damit die Bebauung sich bzgl. der Höhe in das Erscheinungsbild der Umgebung an der Bonner Straße integriert, wird festgesetzt, dass im Falle der Realisierung eines zulässigen IV-geschossigen Gebäudes mit Sattel- Walm- Tonnen- oder Zeltdach , sich das 4. Geschoss im Dachgeschoss befinden muss.

Im Falle der Realisierung eines IV-geschossigen Gebäudes mit Flach- oder Pultdach, muss das 4. Geschoss zur Bonner Straße hin als Staffelgeschoss (mindestens 2 m von der Trauflinie zurückversetzt) ausgebildet werden.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit dunklen Dacheindeckungsmaterialien zu decken (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

Folgende Materialien sind zulässig: Tonziegel, Betonpfanne, Natur- u. Kunst-schiefer, Zink- und begrünte Dächer).

3. Dachaufbauten und - einschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

4. Einfriedungen

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein max. 0,30 m hoher Sockel und/oder ein Maschendrahtzaun mit 1,20m maximaler Höhe hinter der o. g. Hecke errichtet werden.

Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2,00 m maximaler Höhe oder ein Maschendrahtzaun mit 1,60 m maximaler Höhe zulässig.

5. Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkanten des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,5 m überschreiten.

C. Hinweise

1. Kampfmittelräumdienst

Da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baubeginn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Wehrbereichsverwaltung West

Im Falle einer Überschreitung der in der Bebauungsplanänderung festgesetzten maximalen Firsthöhe von 13 m beispielsweise im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, ist eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung erforderlich, da die Funktionsfähigkeit einer oberhalb des Plangebietes verlaufenden militärisch genutzten Fernmeldetrasse nicht beeinträchtigt werden darf.

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.