

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 25 Hellenthal-Hohenberg, Teilgebiet I (2. Planänderung)

1. Geschossigkeit und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 1.1 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit möglich, falls das Ursprungsgelände bei bergseitiger Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit zu einer Überschreitung der Höchstwerte gem. § 2 (5) der Landesbauordnung führt.
- 1.2 O.K. Erdgeschoss-Fußboden darf maximal 0,35 m über dem höchsten Punkt des Geländes auf der Gebäudebegrenzungslinie liegen. Falls die Straße höher liegt als dieser Punkt, darf O.K. Erdgeschoss-Fußboden maximal 0,10 m über dem höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie liegen, bezogen auf Gebäudebreite.
- 1.3 Liegt jedoch der höchste Punkt des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie höher als der Punkt „P“, so tritt dieser Punkt anstelle von Punkt „P“.

2. Dachausbildung

- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind Sattel- oder Walmdächer vorgeschrieben.
- 2.2 Die Dachneigung beträgt mindestens 22 °, maximal 48 °.
- 2.3 Bei Doppelhäuser und wenn mehr als zwei Gebäude aneinander gebaut werden, muss die Dachneigung aller zusammengebauten Gebäude gleich sein.
- 2.4 ~~2.4 — Die Dacheindeckung muss dunkelfarbig erfolgen.*¹~~
- 2.5 Stroh- und Reetdacheindeckung sind nicht zulässig.
- 2.6 Drempele sind bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig.
- 2.7 ~~Von allen Festsetzungen gemäß Ziff. 2.1 — 2.6 sind Ausnahmen gemäß § 31 (1) BBauG möglich.*²~~

3. Dachgauben

- 3.1 Alle an Dachgauben verwendeten Materialien müssen dunkelfarbig der Dachfarbe angepasst werden.

*¹ aufgehoben durch Ratsbeschluss vom 10.10.1995

*² nicht Gegenstand der Genehmigung des RP Köln vom 19.05.1980

4. Fassadengestaltung

4.1 Holzblockweise ist nicht zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 Garagendächer können auch innerhalb der Flächen, für die geneigte Dächer vorgeschrieben sind, als bekieste Flachdächer ausgeführt werden.

5.2 Wenn mehrere Garagen aneinandergesetzt werden, sind sie in der äußeren Form einheitlich auszuführen. Das gilt auch für beiderseits an die Grundstücksgrenze gebaute Garagen.

5.3 Der Nachweis für ausreichende Flächen für Stellplätze und Garagen ist zu führen.

6. Grundriss, Stellung und Größe der Gebäude

6.1 Die überbaute Fläche je Wohnhaus muss ohne Garage bei einzel stehenden Wohnhäusern sowie Doppelhäusern mindestens 80 qm betragen; nach allen Seiten zweigeschossige Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hiervon ausgenommen.