

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 25 A Hohenberg II und III

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 Die Maximalhöhe der O.K. Fußboden des obersten Vollgeschosses liegt bei eingeschossiger Bauweise 0,2 m und bei zweigeschossiger Bauweise 3,0 m über dem höchsten Punkt „P“ einer in von 3 m Abstand um den zu errichtenden Baukörper auf das Ursprungsgelände gelegenen Linie.
- 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 min. 22 °, max. 48 °.
- 2.3 Bei Doppelhäuser und wenn mehr als zwei Gebäude aneinandergesetzt werden, muss die Dachneigung aller zusammengebauten Gebäude gleich sein.
- ~~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.~~

3. Dachgauben

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

4. Fassadengestaltung

- 4.1 Holzblockweise ist nicht zulässig.

*1 aufgehoben durch Ratsbeschluss vom 10.10.1995

*2 nicht Gegenstand der Genehmigung des RP Köln vom 19.05.1980

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 aneinandergebaut 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. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

Regelung erfolgt im Zusammenhang mit dem Grüngestaltungsplan.

7. Grundriss, Stellung und Größe der Gebäude

- 7.1 Die überbaute Fläche je Wohnhaus muss ohne Garage bei einzelstehenden Wohnhäusern sowie Doppelhäusern mindestens 80 m² betragen; nach allen Seiten zweigeschossige Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hiervon ausgenommen.