

Textliche Festsetzungen

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A Hohenberg II und III

Entsprechend § 9 BauGB werden für den Geltungsbereich der Grundstücke Gemarkung Hellenthal, Flur 75, Flurstücke 354, 357, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392 und 393 (siehe Anlage 1) der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 A „Hellenthal-Hohenberg“ Teil II und III folgende Festsetzungen getroffen:

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.*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 aneinandergelagert 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 entfällt