

Festsetzungen durch Text

=====

Art der baulichen Nutzung:

Von den nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den festgesetzten Baugebieten jeweils vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 (4) BauNVO folgende nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- a) in den reinen Wohngebieten (WR) Anlagen nach § 3 (3) BauNVO, nämlich Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Anlagen nach § 4 (3) Ziff. 2 u. 5 BauNVO, nämlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen.

In den reinen Wohngebieten (WR), die ausschließlich für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bestimmt sind, dürfen gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. Für Garagen ist als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 6 m zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) südlich, nördlich und östlich der festgesetzten Grünfläche nördlich der Hirschbergstraße, werden die Sockelgeschosse gemäß § 12 (4) BauNVO entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan als Garagengeschosse festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Es wird festgesetzt, daß die Garagengeschosse gemäß § 21 a (1) BauNVO auf das Maß der baulichen Nutzung nicht argerechnet werden.

Gestaltung:

Drempel und Dachaufbauten sind in den reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) nicht zulässig.

In den Baugebieten, für die Flachdächer festgesetzt sind, wird als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG auch die Errichtung von Dächern bis zu einer Neigung von 7° zugelassen.

Die Sockelhöhen dürfen, gemessen von der endgültigen Geländehöhe am Baukörper, 30 cm nicht überschreiten. Bei Hanglagen ist teilweise die Ausbildung eines Sockelgeschosses als Vollgeschoß möglich, wenn bergseitig nur eingeschossige Bebauung zur Ausführung gelangt.

Als Einfriedigungen sind vor den Fluchten der Hauptbaukörper nur Rasenkantensteine oder lebende Hecken bis maximal 80 cm Höhe zulässig. Auf den übrigen Grundstücksteilen darf die Höhe der Einfriedigungen, ausgenommen Hecken, 1,00 m nicht überschreiten.

Sichtdreiecke sind von Einfriedigungen und Bewuchs von mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

Sonstige Festsetzungen:

Die im Bebauungsplan für Nutzungsrechte gekennzeichneten Flächen südlich des Garagenhofes an der Straße "Im Harperoth" und der südlich anschließenden Bebauung sind zugunsten der Anlieger mit einem gegenseitigen Geh- und Leitungsrecht zu belasten.

Die übrigen für Nutzungsrecht gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Königswinter mit einem Leitungsrecht zu belasten.

Garagen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 5,5 m von der Hinterkante des Gehweges bzw. Schrammbord errichtet werden.

Es wird festgesetzt, daß in Gebieten mit offener Bauweise die Länge der Baukörper auf maximal 30,0 m beschränkt wird.

In den Gewerbegebieten (GE) mit Nutzungseinschränkungen (N) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe* zulässig. In den sonstigen Gewerbegebieten (GE) sind Anlagen nach Nr. 1 bis 162 des Runderrlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.7.1974 gemäß § 8 (4) BauNVO unzulässig. Betriebe und Anlagen nach Nr. 163 bis 207 dieses Erlasses sind nur zulässig, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, daß der sonst nach diesem Erlass zulässige Störungsgrad nicht überschritten wird. Die Liste des Erlasses ist Bestandteil dieser Festsetzung durch Text

* und Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO

ÄNDERUNG DURCH
BESCHLUSS DES RATES
VOM 25.6.1982

PROTOKOLLAUSZUG AN AMT

Am 6.1 *H. W. alt. M 9.11*

Gremium, Datum d. Sitzung

Beschlußkontroll-Nr.

RICHTIGKEIT WIRD BESCHEINIGT

21. Rat , 25.10.82

Unterschrift, Datum
Küßerow 9.12/82

1.6.20

Anderung der Satzung gemäß § 103 BauO NW im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes Nr. 60/10-12, "östlich der
Siebengebirgsstraße"
(Sitzungsvorlage Nr. 1041/1982 und TOP 1.19 der Nieder-
schrift des Planungs- und Umweltschutzausschusses)

Ratsmitglied Görres nimmt an der Beratung und Beschluß-
fassung über diesen Tagesordnungspunkt nicht teil (§ 23
GO NW) und begibt sich in den Zuschauerraum.

912/1982 Beschluß (einstimmig):

"Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/10-12
'östlich der Siebengebirgsstraße' wird die Gestaltungs-
satzung nach § 103 BauO NW bezüglich der Sockelhöhe über
dem festgelegten Gelände geändert. Der dritte Absatz der
gestalterischen Festsetzungen wird wie folgt ersetzt:

Die Sockelhöhen werden straßenseitig auf nicht mehr als
30 cm, gemessen in der Mitte des Baukörpers, über dem
Straßenniveau, falls keine Straßen vorhanden, über dem
höchsten Geländepunkt des natürlichen und gewachsenen
Geländes am Baukörper, festgelegt. Bei starken Hanglagen
ist talseitig die Ausbildung eines Sockelgeschosses als
Vollgeschoß möglich, wenn dann bergseits nur eingeschos-
sige Bebauung zur Ausführung gelangt. Mit diesem Sockel-
Vollgeschoß darf die planerische Festsetzung der Geschoß-
zahl im Bebauungsplan nicht überschritten werden."

[illegible]