T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 22/1 Nittum - 1. Änderung -
der Gemeinde Odenthal

Grundlage der Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341).

§ 9 (1) 1. das Bauland und für das Bauland
- a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- b) die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
- d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
- e) die Flächen für Stellplätze und Garagen;

3. die Verkehrsflächen;
5. die Versorgungsflächen;
8. die Grünflächen (Spielplatz);
12. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze.

§ 9 (2) in Verbindung mit § 4 Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S. 433), § 103 BauO NW vom 25. 6. 1962 (GV. NW. S. 373) und Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429).

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet

Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Garagen für Kraftfahrzeuge

Soweit Garagen außerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Grundstücksflächen errichtet werden können, sind hierfür Flächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Dies gilt für die Teilgebiete 1, 2, 3, 4, 6 und 7. Darüber hinaus dürfen Garagen außerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan verbindlich eingetragen.

2.2 Sockelhöhen

Das bestehende Gelände darf in allen Teilgebieten an den Häusern im Mittel bis zu 100 cm angehoben werden und die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens dann noch einmal bis zu 20 cm. Diese Maßstäbe gelten in Bezug auf das vorhandene Gelände.

2.3 Stützmauern

Es sind nur Stützmauern zulässig, die auf Grund des leicht fallenden Geländes notwendig sind. Sie dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Über Ausnahmen entscheidet

entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, § 31 (1) BBauG.

3. Bauweise

3.1 Dachform, Dachneigung

In den Teilgebieten 1 bis 9 sind nur Flachdächer gestattet. Die Neigung der Dachfläche darf nicht mehr als 3 ° betragen und nach außen nicht in Erscheinung treten. Im Teilgebiet 10 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 bis 45 ° zugelassen.

3.2 Stellung der Bauten

Die Stellung der Bauten, wie im Bebauungsplan eingetragen, ist zwingend.

4. Entwässerung

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen an den Straßenkanal angeschlossen werden.

5. Einfriedigungen

5.1 Es ist Maschendrahtzaun, dunkelgrüner Farbton, ohne Spitzen oder Stacheldraht, mit oder ohne Hekken und Pflanzengruppen, bis 1,00 m Höhe zugelassen.

5.2 Sämtliche Einfriedigungen sind nicht zwingend, müssen aber, falls sie ausgeführt werden, den vorhergehenden Festsetzungen entsprechen.

6. Sicherungsmaßnahmen

Bei Erstellung von Einfriedigungen jeglicher Art, einschließlich Hecken, ist grundsätzlich eine freie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt (§ 21 BauO NW).

7. Freiräume

7.1 Die Freiräume außerhalb der überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) sind außerhalb der überbaubaren Grundflächen nicht zulässig.

Der Planverfasser:
architekt · dipl.-ing.
h. g. müller
509 leverkusen 2
düsseldorfer str. 342
telefon 61478 / 62174

Leverkusen, den 6.2.68
H/S

Dieser Textteil ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Odenthal vom 16. Feb. 1968 aufgestellt worden.

Odenthal, den 16. Feb. 1968

Bürgermeister

Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 26.3.1968 bis 29.4.1968 öffentlich ausgelegen.

Odenthal, den 3.5.1968

Gemeinde Odenthal

Gemeindedirektor

Dieser Textteil ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) vom Rat der Gemeinde Odenthal am 26.6.1968 als Satzung beschlossen worden.

Odenthal, den 8.7.1968

stellvertretender Bürgermeister

Mitglied des Rates

Dieser Textteil ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom 22.7.1968 genehmigt worden.

Köln, den 22.7.1968

Der Regierungspräsident

Im Auftrag:

Diese Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) ist am 31.8.1968 erfolgt.

Odenthal, den 3.9.1968

Gemeindedirektor

Gemeinde Odenthal