Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan nr. 54 - Freizeitzentrum Paffrath, Teil 1 -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Maßnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) Nr. 5 und 6 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. Somit ist § 6 (3) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Sondergebiet (Kommunikationszentrum) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur im Ausnahmefall zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Flächen der überdachten Kraftfahrzeug-Einstellplätze werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

3. Garagen

3.1 Tore von Kleingaragen im Sinne des § 1 GarVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m haben.

4. Verkehrsflächen

4.1 Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5. Nebenanlagen

5.1 Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon sind ausgenommen: Einfriedigungen, Terrassenschutzwände u.ä., unterirdische bauliche Anlagen.

## 6. Freiflächen und Werbeanlagen

6.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Bepflanzungen über 0,75 m über der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

6.2 Reklame jeder Art und Warenautomaten dürfen im reinen Wohngebiet (WR) nicht errichtet werden.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen in Vorgärten Warenautomaten nicht als selbständige bauliche Anlagen aufgestellt werden.

## 7. Dächer

7.1 Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer max. Höhe von 0,50 m, gemssen zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Fußpfette zulässig.

7.2 Von den festgesetzten Dachneigungen (alte Teilung) können Ausnahmen bis zu $\pm$ 3° zugelassen werden.

7.3 Bei Dächern mit einer Neigung bis zu 36° sind Dachaufbauten unzulässig.

7.4 Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 36° sind Dachaufbauten bis zu einer Einzellänge von 2,50 m zugelassen. Die Gesamtlänge darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Außenkante Giebel und Dachaufbau ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,30 m - gemessen von Oberkante Sparren - nicht überschreiben.
Die Traufe darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden; für Treppenräume können Ausnahmen gestattet werden.

7.5 Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 8. Äußere Gestaltung der denkmalwürdigen baulichen Anlagen

8.1 Das im Bebauungsplan als "Denkmalwürdige bauliche Anlagen" kenntlich gemachte Gebäude bleibt von Punkt 7 der textlichen Festsetzungen unberührt. Die äußere Gestaltung dieses Gebäudes einschl. aller Anbauten ist mit dem Stadtplanungsamt und dem Landeskonservator Bonn abzustimmen.

## 9. Einfriedigungen

9.1 Vorgarteneinfriedigungen dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

9.2 Vorgarteneinfriedigungen aus Maschendraht, Rohrgeländer, Kunststoff oder ähnlichem störendem Material sind unzulässig.

9.3 In der Flucht der Vordergebäude sind Hecken, Mauern o.ä. Bauteile bis zu 2,o m Höhe zulässig.

9.4 Rückwärtige und seitliche Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,o m begrenzt.