

7

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde W ü s c h h e i m

Art der baul.
Nutzung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wüschheim gilt zum größeren Teil als reines Wohngebiet (WR); lediglich entlang der Hauptstraße und an der Einmündung der Schulstraße in die Hauptstraße ist Mischgebiet (MI) ausgewiesen. (Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 BGBl I S.341).

Geschoßzahl

Die im Bebauungsplan eingetragene Geschößzahl ist zwingend.

Sockelhöhe

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,45 m über natürlichen Terrain liegen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Grundwasserverhältnisse eine andere Sockelhöhe notwendig erscheinen lassen.

Dachneigung,
Dachform

Die für die einzelnen Straßenabschnitte vorgeschriebene Dachneigung ist durch die Signaturen des Bebauungsplanes ersichtlich. Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen die gleiche

Feigung aufweisen. Es sind nur Satteldächer mit Giebelausbildung statthaft, also keine Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer oder andere Dachformen.

Aneinanderstoßende Garagen müssen die gleiche Art der Eindeckung aufweisen, wobei die zuerst genehmigte Garage maßgeblich ist.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 46° und 50° zulässig. Die Länge aller Dachgaupen einer Dachfläche darf zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gesamtraufenlänge dieser Dachfläche betragen. Ferner darf die Gaupe, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren Zweidritteln der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gaupe, ohne Abschleppung, soll $0,90\text{ m}$ nicht überschreiten.

Bei den Bauten mit flachgeneigten Dächern (Dachneigung 28° - 30° , bzw. 30° - 33°), sowie bei den Flachdachbauten, sind jegliche Dachaufbauten untersagt.

Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei den Bauten mit einer Dachneigung zwischen 46° und 50° zulässig, und hier nur bis zu einer Höchsthöhe von $0,75\text{ m}$, gerechnet von Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante Pfäpfette. Bei Ausbildung eines Kniestocks muß die Dachfläche soweit herabgezogen

- werden, daß die Traufe mindestens in gleicher Höhe mit Oberkante Dachgeschoßfußboden liegt.
- Stellung der Bauten Die grundsätzliche Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin ist gemäß den Eintragungen im Bebauungsplan zwingend.
- Anzahl der Bauten, Parzellierung Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten sowie die zusätzliche, bzw. geänderte Parzellierung, sind nicht verbindlich, sondern nur als Richtlinie anzusehen.
- Garagen Kellergaragen sind nur statthaft, soweit ihre Zufahrten keine Geländeeinschnitte in den Vorgartenflächen erfordern. Die im Bebauungsplan eingetragene Anordnung der Garagen ist nicht verbindlich, sondern nur nachrichtlich.
- Freiräume In den Freiräumen außerhalb der Baulinien und Baugrenzen dürfen keine Nebenbauten, wie Garagen, Gartenlauben, Schuppen o.a. errichtet werden.
- Vorgärten, Einfriedigungen Bei den Grundstücken, bei denen gemäß den Signaturen des Bebauungsplanes Vorgärten anzulegen sind, muß die Abgrenzung entlang der Begrenzungslinie mit Kantensteinen, mit Mauern, Säunen oder Gittern bis 0,40 m Höhe ohne jegliche Aufsätze, oder mit Hecken bis 0,50 m Höhe, gerechnet über Straßenniveau, erfolgen.

Der Vorgartenraum der Straße soll als durchlaufendes Grünband ausgebildet werden und darf nicht durch Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken unterbrochen werden, die eine Höhe von 0,40 m überschreiten. Es dürfen nur die gleichen Arten der Abgrenzung zur Anwendung gelangen, wie entlang den Begrenzungslinien.

Bei den Vorgärten dürfen höhere Einfriedigungen nur rückwärtig, von Baukörper zu Baukörper, entlang den Baulinien, errichtet werden. Diese Einfriedigungen, sowie die Einfriedigungen außerhalb der Vorgärten entlang den Straßen und Wegen, sind als Spriegelsküne oder Mauern bis 1,20 m Höhe, oder als Maschendrahtsküne bis 1,50 m Höhe, oder als Hecken zugelassen.

Als rückwärtige Einfriedigungen zwischen benachbarten Grundstücken sind nur Spriegelsküne bis 1,20 m Höhe und Maschendrahtsküne bis 1,50 m Höhe sowie Hecken, keine Mauern, statthaft.

Küne und Gitter unmittelbar entlang den öffentlichen Straßen und Wegen dürfen keine aufrechtstehenden Spitzen, Stacheldraht oder sonstige, die Passanten gefährdende Ausführungen, aufweisen.

Der Planungsbeauftragte

29. 11. 1965

Der Herr Bürgermeister

Alexander Hoff

Architekt EDA
Städteplaner

Dieser Textteil ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes von 23.6.1960 (BGBl I S.341) durch Beschluß des Rates der Gemeinde Wüschheim vom 2.7.1965 aufgestellt worden.

Wüschheim, den 5.8.1965

Zülig
Bürgermeister



Hopsdorf
Mitglied des Rates

Dieser Textteil hat gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes von 23.6.1960 (BGBl I S.341) in der Zeit vom 8.3.65 bis 7.4.65 öffentlich ausgelegen.

Kuchenheim, den 5.8.1965

Münch
Amtsdirektor

Dieser Textteil ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes von 23.6.1960 (BGBl I S.341) vom Rat der Gemeinde Wüschheim am 6.5.1965 als Satzung beschlossen worden.

Wüschheim, den 5.8.1965

Zülig
Bürgermeister



Hopsdorf
Mitglied des Rates

Dieser Textteil ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes von 23.6.1960 (BGBl I S.341) mit Verfügung vom 29.11.65 genehmigt worden.

Köln, den 29.11.1965

Der Regierungspräsident

Im Auftr.: Weyerhoff

Diese Bekanntmachung der Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes von 23.6.1960 (BGBl I S.341) ist am vom 16.2.66 bis 31.3.66 erfolgt.

Wüschheim, den 14.1966



Zülig
Bürgermeister