

A n l a g e

zum Bebauungsplan "An der alten Schule" für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Katzwinkel, Flächen aus der Flur 6, Gemarkung Katzwinkel, gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979, in Kraft seit 01.08.1979

T e x t

Rechtsverbindliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan ~~.....~~
~~.....~~ durch Zeichnung, Farbe und Schrift gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19. Januar 1965 und durch nachstehenden Text festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 1:

a) Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um "Allgemeines Wohngebiet".

Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 und zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8. Bei der ~~zweigeschossigen~~ Bauweise gilt folgendes:

Entweder:

1) Das Erdgeschoß ist 1. und das im Dachraum liegende Vollgeschoß mit einem Drempel von max. 0,90 m (gemessen bis Oberkante Fußpfette) als 2. Geschoß.

oder:

2) Das Erdgeschoß als 1. und das auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnende Kellergeschoß als 2. Geschoß.

- b) Im Bebauungsplan ist offene Bauweise festgesetzt. Die über- und Baulinien baubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,4) eines jeweiligen Grundstückes $>40\%$ der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 40% bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche. Im übrigen Bereich darf maximal 40% der Grundstücksfläche bebaut werden.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan angegeben und verbindlich. Sämtliche Dächer im Planungsgebiet, außer denen der Nebenanlagen, sind mit Dachneigungen zwischen 18° und 40° und als Sattel- oder Walmdach auszubilden.

Die Dachflächen sind einheitlich mit dunkelfarbigem Material einzudecken.

Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten. Der Putzsockel hat dem Geländeverlauf zu folgen und soll nicht mehr als $0,50$ m über dem angrenzenden Gelände liegen.

Die Außenwandflächen der Gebäude dürfen nur in hellen Farbtönen gestaltet werden. Verkleidungen aus Holz, Natursteinplatten, Klinkern und Schiefer sind für Teilflächen auch in dunkleren Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise können vor die Baugrenze vorspringende Balkone, die 70% der Gebäudefront nicht überschreiten, zugelassen werden.

- c) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

- d) Die Höhenlage ist ^{so} zu wählen,

1. daß die bergseitig an die Erschließungsstraßen angeschlossenen Baukörper mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKEF) $2,70 - 3,40$ m über der endgültigen Straßenoberkante liegen,
2. daß die talseits gelegenen Baukörper mit OKEF $0,00 - 0,50$ m über endgültiger Straßenoberkante liegen.

Alle übrigen Baukörper sind höhenmäßig so anzuordnen, daß sie sich der umgebenden Bebauungsplanung anpassen und der Anschluß sowohl an die Erschließungsstraße als auch an den Kanal unproblematisch gewährleistet ist.

- e) Garagen sind überall auf dem Grundstück zulässig mit Ausnahme eines 6,50 m breiten Streifens entlang der L 279 und eines 5,50 m breiten Streifens entlang der übrigen Straßen.

Sonstige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 3:

Die Erschließungsstraßen sind im Plan gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 1 Ziff. 15:

Die Abrenzung zu den Nachbarn und Verkehrsflächen darf nur durch Zäune bis zu einer Höhe von 0,75 m erfolgen. Bei den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind die Vorgärten als Ziergärten und im übrigen alle anderen Flächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 9 Abs. 5:

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ~~.....~~
~~.....~~ sind im Bebauungsplan festgelegt.

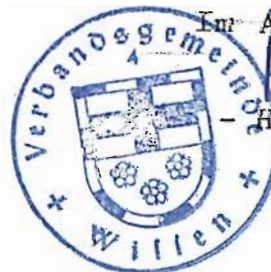
5241 Katzwinkel, den 6. 10. 1980
Ortsgemeinde Katzwinkel

Mues
- Becher -
Ortsbürgermeister

Aufgestellt:
5248 Wissen, den 6. 10. 1980
Verbandsgemeindeverwaltung
W i s s e n

Im Auftrag

Haak
- Haak -



Bescheinigung

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Katzwinkel (Sieg) "An der alten Schule", Gemarkung Katzwinkel, Flächen aus Flur 6

Der Entwurf der Satzung über die Bebauung des o. a. Geländes hat gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) in der Fassung vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) während der Dauer eines Monats und zwar in der Zeit
vom 22. 6. 1981 - 23. 7. 1981

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen und bei dem Ortsbürgermeister der Ortsgemeinde Katzwinkel (Sieg), zu jedermanns Einsicht, mit folgenden Anlagen öffentlich ausgelegt:

Entwurf des Bebauungsplanes

Text und Begründung

1 Längsschnitt der inneren Erschließungsstraße

Die öffentliche Bekanntmachung von Ort, Zeit und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte am 12. 6. 1981 in der Rhein-Zeitung gemäß § 1 Abs. 2 der Hauptsatzung der Ortsgemeinde Katzwinkel (Sieg) vom 13. 1. 1975.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9. 6. 1981 von der Offenlegung benachrichtigt.

Während der Offenlegungszeit wurden Anregungen und Befürchtungen vorgetragen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich.

5248 Wissen, den 23. 9. 1981

Verbandsgemeindeverwaltung

W i s s e n

Im Auftrag:

