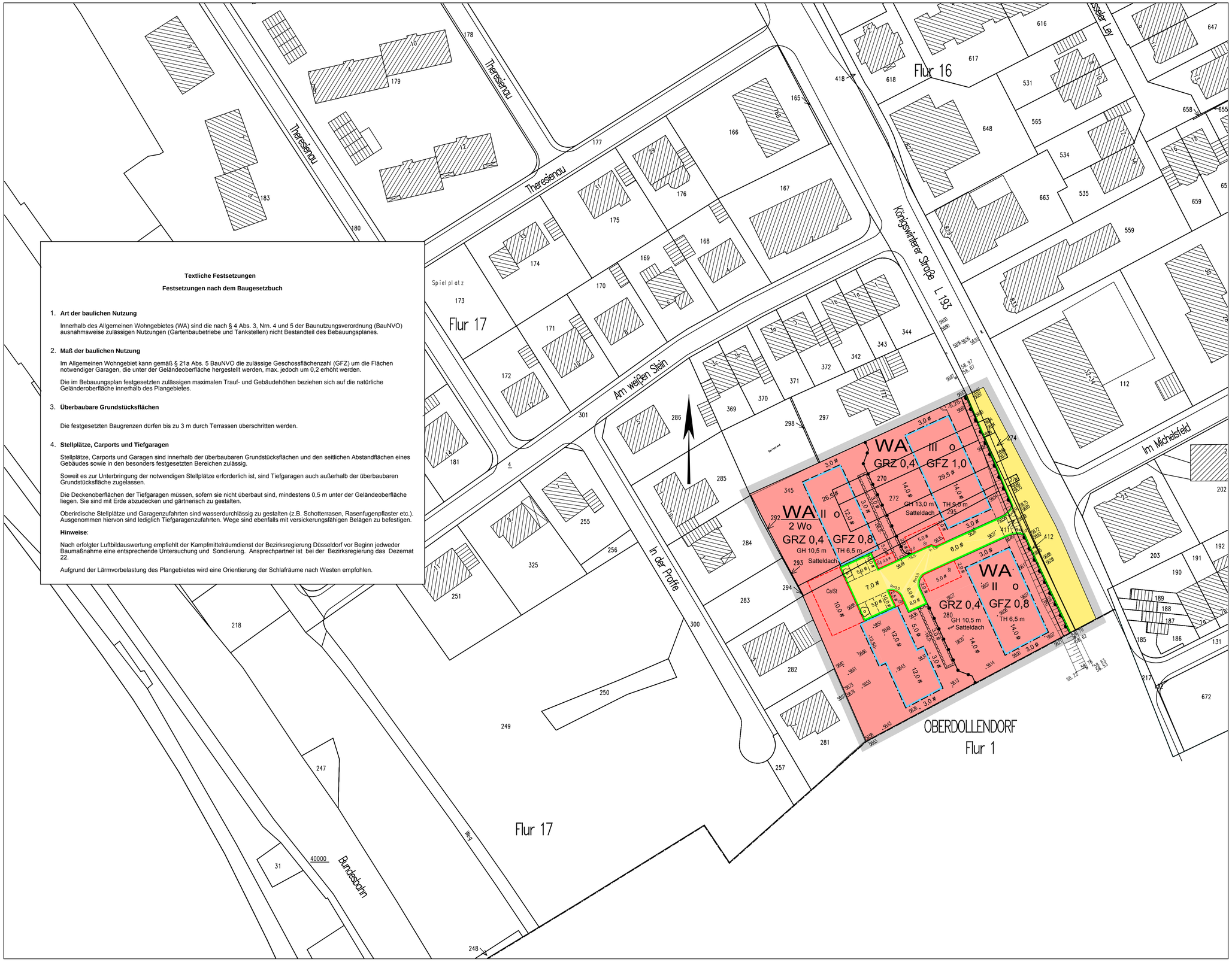

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1. **Art der baulichen Nutzung**

   Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3, Nrn. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   Im Allgemeinen Wohngebiet kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, max. jedoch um 0,2 erhöht werden.

   Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen maximalen Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die natürliche Geländeroberfläche innerhalb des Plangebietes.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

   Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bis zu 3 m durch Terrassen überschritten werden.

4. **Stellplätze, Carports und Tiefgaragen**

   Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandflächen eines Gebäudes sowie in den besonders festgesetzten Bereichen zulässig.

   Soweit es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

   Die Deckenoberflächen der Tiefgaragen müssen, sofern sie nicht überbaut sind, mindestens 0,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Sie sind mit Erde abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

   Oberirdische Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster etc.). Ausgenommen hiervon sind lediglich Tiefgaragenzufahrten. Wege sind ebenfalls mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Hinweise:

Nach erfolgter Luftbildauswertung empfiehlt der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Beginn jedweder Baumaßnahme eine entsprechende Untersuchung und Sondierung. Ansprechpartner ist bei der Bezirksregierung das Dezernat 22.

Aufgrund der Lärmvorbelastung des Plangebietes wird eine Orientierung der Schlafräume nach Westen empfohlen.

Bundesstadt Bonn

Gemarkung Oberkassel
Flur 17
Maßstab 1 : 500

Bebauungsplanes Nr. 8219–15

Planbereich: Parallele 20 m östlich zur Straße In der Proffe, Parallele 45 m südlich zur Straße Am weißen Stein, Königswinterer Straße und Stadtgrenze zur Stadt Königswinter

Allgemeine Darstellungen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Trasse
- # parallele Geraden
- vorhandenes Gebäude
- . 78.5 vorhandene Höhe über NHN

Nachrichtliche Darstellungen

- geplanter Baumstandort

Für den Entwurf, die Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes sowie die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung (Stand der Plangrundlage: Aug. 2007)

Bonn, den 17.06.2008

Die Oberbürgermeisterin
in Vertretung

gez. Werner Wingenfeld
Stadtbaurat

Im Auftrag
gez. Hawitzky
Leiter des Kataster und Vermessungsamtes

Im Auftrag
gez. Isselmann
Leiter des Stadtplanungsamtes

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Bauliche Nutzung

Art

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß

- III — Höchstgrenze
- III–V — Mindest– u. Höchstgrenze
- (V) — zwingend
  (Zahl der Vollgeschosse)
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GH — Gebäudehöhe
- TH — Traufhöhe

Sonstige Nutzung

- öffentliche Verkehrsfläche
- GA — Fläche für Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter (GA)
- CaSt — Fläche für Carports (Ca), Stellplätze (St)
- die mit Geh– Fahr– und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche

Bauweise

- o — offene Bauweise

Begrenzungs– und Baulinien u.ä.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Zu– und Abfahrten nicht zulässig

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Bonn vom 18.06.2008 zur öffentlichen Auslegung beschlossen

Bonn, den 19.06.2008

Die Oberbürgermeisterin
im Auftrag
(L.S.) gez. Hawitzky
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit
vom 21.08.2008
bis 22.09.2008 öffentlich ausgelegen.

Bonn, den 23.09.2008

Die Oberbürgermeisterin
im Auftrag
(L.S.) gez. Hawitzky
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn
am 18.12.2008 als Satzung beschlossen worden.

Bonn, den 19.12.2008

Die Oberbürgermeisterin
in Vertretung
(L.S.) gez. Werner Wingenfeld
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bonn, den 30.12.2008

(L.S.) gez. B. Dieckmann
Oberbürgermeisterin

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches
am 14.01.2009 erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Bonn, den 15.01.2009

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag
(L.S.) gez. Fink
Vermessungsdirektor

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit geltenden Fassung

Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fallen, aufgehoben:

a. Fluchtlinienplan Nr. :

b. Durchführungsplan Nr. :

c. Bebauungsplan Nr. :

Hinweise

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1. **Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3, Nrn. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, max. jedoch um 0,2 erhöht werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen maximalen Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die natürliche Geländeroberfläche innerhalb des Plangebietes.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bis zu 3 m durch Terrassen überschritten werden.

4. **Stellplätze, Carports und Tiefgaragen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandflächen eines Gebäudes sowie in den besonders festgesetzten Bereichen zulässig.

Soweit es zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist, sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Die Deckenoberflächen der Tiefgaragen müssen, sofern sie nicht überbaut sind, mindestens 0,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Sie sind mit Erde abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

Oberirdische Stellplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster etc.). Ausgenommen hiervon sind lediglich Tiefgaragenzufahrten. Wege sind ebenfalls mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.

Hinweise:

Nach erfolgter Luftbildauswertung empfiehlt der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vor Beginn jedweder Baumaßnahme eine entsprechende Untersuchung und Sondierung. Ansprechpartner ist bei der Bezirksregierung das Dezernat 22.

Aufgrund der Lärmvorbelastung des Plangebietes wird eine Orientierung der Schlafräume nach Westen empfohlen.