

**Festsetzungen**  
im Bebauungsplangebiet F 1, Marmagen,  
Frankenstraße/Rotdornweg/Weißdornweg

**1. Art der baulichen Nutzung:**

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
I	Eingeschossige Bauweise als Höchstgrenze
II	Zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze
Dachgestaltung:	Geneigte Dächer
Dachneigung:	1geschossig: 25° - 35° 2geschossig: 25° - 30°
<b>Textliche Festsetzung:</b>	<p>1. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Dabei ist eine Überbauung der vorderen überbaubaren Flächen zur Schleidener Straße hin auf den Grundstücken Gemarkung Marmagen, Flur 11 NR. 9, 374, 375, 312 und 189 sowie zur Kölner Straße hin auf dem Grundstück Gemarkung Marmagen, Flur 11 Nr. 338 nur bis zu einem Abstand von 5,0 m zur festgesetzten Verkehrsfläche (Straße einschl. Gehweg) möglich. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu öffentlichen Verkehrswegen hin nur Garagen mit per Fernbedienung zu öffnenden Toren zulässig.</p> <p>2. Nebenanlagen bis zu 30 cbm umbauten Raumes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.</p> <p>3. <u>In den als „Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.</u></p> <p>4. <u>In den als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesenen Bereichen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.</u></p>

	<ol style="list-style-type: none"><li>5. <u>Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</u></li><li>6. <u>Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</u> <u>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe wird verwiesen.</u></li><li>7. <u>Die Baufeldräumung hat in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28.02. zu erfolgen.</u></li><li>8. <u>Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone /geologischen Untergrundklasse <b>1/R</b> zuzuordnen.</u></li><li>9. <u>Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</u></li></ol>
--	---

**Anmerkung:**

Die unterstrichenen textl. Festsetzungen erfolgten im Rahmen der 20. Änderung dieses Bebauungsplanes.