

## **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“**

Der Bebauungsplan enthält die nachfolgend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen. Maßgeblich sind die auf der Planzeichnung aufgeführten Texte.

### **1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)**

Die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 5 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Mischgebiet Mi (§ 6 BauNVO)**

Die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 und die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)**

Innerhalb der GEE-Gebiete sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I-VII der Abstandsliste zum Abstandserlass - Fassung 1998 - sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) - v. 02.04.1998 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbebetriebe sind nur insoweit zulässig, als sie das benachbarte Wohnen im Sinne des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht wesentlich stören.

Die Ausnahme gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.

Die Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.

Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

Im Bereich der Parzellen 107 und 110 ist alternativ 2-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis 6,50 m zulässig, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Häusern gesichert ist.

### **3 Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Garagen sind auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

### **4 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 16-18 cm in 1 m Höhe.

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"	Malus ssp.	Zierapfel
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"	Prunus ssp.	Japan. Zierkirsche
Corylus colurna	Baumhasel	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Nicht fruchtende Zierbirne
Crataegus laevigata "Paul`s Scarlet"	Rotdorn	Quercus robur "Fastigiata"	Stiel-Eiche Säuleneiche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Ginko biloba	Ginko	Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho"

### **5 Ersatzmaßnahmen § 1 BauGB**

Gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist der nicht Innerhalb des Plangebietes realisierbare Ausgleich auf den Flächen Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 16, Flurstücke 19 und 21 zu erbringen.

### **6 Zuordnungsfestsetzung § 9 (1a) BauGB**

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Flächen der Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete sowie der allgemeinen Wohngebiete die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet. Ausgenommen von dieser Zuordnung sind die bereits bebauten Grundstücke Netteshemer Weg Nr. 14 und 18. (Die Zuordnung wird gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG durchgeführt.)

## **II Hinweise § 9 (6) BauGB**

### **1 Archäologische Denkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

### **2 Bodenbelastung**

Es wird empfohlen vor Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen zu erstellen. Diese sind im Anschluss mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **3 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung.

### **4 Höhen**

Sofern untergeordnete Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 20,0 m übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen, um u.a. zu prüfen, inwieweit eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

### **5 Sonstige Darstellungen**

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich