
I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzungssatzung Nettesheim-Butzheim Nr. 14 „Martinusstraße“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 5 [Tankstellen] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Struktur der Nachbarbebauung festgesetzt.
- 2.2 Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe, gilt der, dem Baukörper am nächsten stehende Höhenpunkt (z.B. X 65,92).
- 2.3 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt.
- 2.4 Die Firsthöhe der baulichen Anlage ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Eine Abtragung des Geländes bis auf das vorhandene Straßenniveau ist von der Straßenbegrenzungslinie bis maximal zur hinteren Baugrenze zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die seitlichen Abstandsflächen an denen sich eine Wegeparzelle befindet. Dort darf maximal bis auf 0,50 m an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden.
- 4.2 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.3 Die OKKFF der Garagen, Carports und Stellplätze darf maximal 30 cm über dem vorhandenen Straßenniveau liegen
- 4.4 Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Dazu gehören wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder vergleichbare Materialien.

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2 Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3 Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalens, Blatt L4906 wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet Böden nachgewiesen wurden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGB I. I. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB I. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGB I. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BG Bl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGB I. I S. 2 05), 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I S.1458), am 27.05.1997 (BGB I. I S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NRW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.