

Textteil von Bebauungsplan Nr. 046

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA -

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 3 - Anlage für Verwaltungen
- Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen, die nach BauONW (§ 6 (11) und (12)) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhe)

Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, daß die Höhe der Kellerdecke baulicher Anlagen - von der Mitte der der Erschließungsanlage zugewandten Seite der Oberkante der Kellerdecke gemessen - max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig ist.

Den Bauflächen werden nachfolgend die unterschiedlichen Verkehrsflächen als Bezugspunkte zugeordnet:

Planstraße - Interpolation aus den Höhen der Verkehrsflächen der "Rheinbacher Straße" und der Straße "Grüner Weg".

1.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen ebenerdig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Garagen und Stellplatzflächen mit mehr als 3 Einstellplätzen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auch an anderen Standorten zugelassen werden, wenn keine Störungen der benachbarten Gärten zu erwarten sind.

2. Bodenordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

Als Dachformen sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2.2 Drempe

Drempe sind bis 0,80 m bis Oberkante Pfette zulässig. Bei einer nur eingeschossigen Bauweise bei möglicher zweigeschossiger Bauweise sind höhere Drempe zulässig.

2.3 Garagenabrampungen

Kellergaragenabrampungen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Gemeinschaftstiefgaragen.

2.4 Einfriedigungen

Vorgarteneinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinien und senkrecht bis zu den vorderen Baugrenzen sind nur mit Gittern, Holzzäunen oder Hecken bis 0,70 m Höhe zulässig. Einfriedigungen der seitlichen oder hinteren Grenzen sind nur mit Holzzäunen, Maschendraht oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune sind dicht mit Sträuchern einzupflanzen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Gebäuden sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume ausserhalb eines 4,0 m breiten Streifens ab Hinterkante Gebäude zwingend zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 3.2 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erstarbeiten entsprechend DIN 18.915 Platz 3, abzuschleppen und zu lagern (§ 202 BauGB).
- 3.3 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind so anzulegen, daß ihre Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Kf-Wert max. 0,6), sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist (§ 9 (1) 20 BauGB).

4. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 150 m² je ein Obsthochstamm oder ein heimischer Laubbaum 3 x verschult mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 4.2 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Pflanzungen von Nadelgehölzen sind nur bis zu einem Anteil von 5 % der Pflanzfläche zulässig (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 4.3 Fassadenflächen sind ab einer Fläche von 50 m² mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je nach Pflanzenauswahl und Unterkonstruktion der Fassade sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 4.4 Soweit die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zum Ausgleich nicht ausreichen, werden diese auf einer Fläche von 16.834 m² in der Gemarkung Impekoven, Flur 8, Flurstück - Nr. 151 durch eine Laubholzaufforstung ergänzt.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein Sammelschacht mit mindestens 3 m Fassungsvermögen zu errichten. In ihm ist das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung oder Reinigung zu nutzen.

Der Sammelschacht ist mit einem nicht überbauten Überlauf mit max. 10 cm Ø an die Abwasserkanalisation anzuschließen.

Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen auszuweisen.

6. Hinweis

- 6.1 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.11.1984 (GV NW S. 663), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

- 6.2 Es wird darauf hingewiesen, daß, soweit die Straßenführung dies erforderlich werden läßt, beidseitig der Verkehrsfläche der Planstraße ein 1,0 m breiter Streifen auf den privaten Grundstücken zur Anlegung einer Böschung in Anspruch genommen werden kann.

- 6.3 Es wird darauf hingewiesen, daß Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sein können.

Eine vorzeitige Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst erfolgt nur auf Kosten der Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen.

Nur wenn das nachfolgend beschriebene Verfahren eingehalten wird, können Kosten vermieden werden.

Für die Bearbeitung einer Anfrage des Eigentümers/ der Eigentümerin nach möglichen Kampfmittelbelastungen auf einem Grundstück werden folgende Unterlagen benötigt:

1. Ein Antrag, aus dem die genaue Lage, Bezeichnung und jetzige Nutzung des Grundstückes hervorgeht.
2. Ein detaillierter Baulageplan (Deutsche Grundkarte 1 : 5000).
3. Eine Erklärung, ob es sich um eine -ggfls. auch ehemalige- bundeseigene Liegenschaft handelt.
4. Eine Betretungserlaubnis des Eigentümers des betroffenen Grundstücks und -falls diese ebenfalls betreten werden müssen- der Eigentümer betroffener Nachbargrundstücke.
5. (Falls Sondierungsmaßnahmen erforderlich werden,) eine Übersicht über Versorgungsleitungen.

Die Pläne sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern (z.B. Gas- oder Wasserwerk, Elektrizitätswerk, Telekom etc.) erhältlich. Sie können ggfls. nachgereicht werden.

Um Bauverzögerungen und ggfls. Baustellenstilllegungen zu vermeiden, sollte der Antrag frühzeitig -d.h. mindestens ein Jahr vor Baubeginn- bei der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde eingereicht werden.

Antragsvordrucke sind beim Ordnungsamt erhältlich.