

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Anlagen 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 baulicher Anlagen, die nach BauO NW (§ 6 (11) und (12) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Bestimmung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 21 a (2) BauNVO wird festgesetzt, daß der Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen (z.B. Stellplätze und Garagen) hinzuzurechnen sind.

1.4 Anrechnung auf die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21 a (4) BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Geschoßfläche baulicher Anlagen die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen nicht berücksichtigt werden.

Gemäß § 21 a (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen ist.

1.5 Überschreiten der Baugrenzen

Gemäß § 23 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß ausnahmsweise Überschreitungen der in der Plandarstellung festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von max. 1,5 m und auf einer Länge von max. 3,0 m zulässig sind.

2. Hinweis

Eingriffsregelung

Als Anlage zum Bebauungsplan wurde eine Flächenbilanzierung erarbeitet. In der Bilanzierung ist neben der Bestandsbewertung dargestellt, wie der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann. Der erforderliche Ausgleich wird nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 082 erfolgen, sondern auf außerhalb des Plangebietes gelegenen gemeindeeigenen Grundstücken (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Eine Bindung der Ausgleichsmaßnahmen an den späteren Bauträger erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gemäß BauGB.

Bodendenkmäler



Dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, liegen Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zur Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande Nordrhein-Westfalen (§ 2 Abs. 5 und §§ 13 bis 19) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.

Bachverrohrung

Für den gekennzeichneten Bereich der Bachverrohrung kann zur gegebenen Zeit ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden. In diesem Verfahren wird die Gestaltung abschließend geregelt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen

Als Dachform sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen, Carports, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer, Erker u.ä.) sowie erdgeschossige Anbauten bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 60 % der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2. Drempel

Drempel sind bis 0,8 m bis Oberkante Pfette zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossiger Bauweise Drempel bis 1,25 m zugelassen werden.

3. Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen

Die Befestigungen von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig (z.B. Rasengittersteine), sofern nicht eine seitliche Versickerung möglich ist.

4. Einfriedigungen

Im Bereich der mit  gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Gemessen wird die Höhe von Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bis zur Oberkante der konstruktiven oder pflanzlichen Einfriedigung.