

Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel

-Textliche Festsetzungen –



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8

2.2. Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Folgende Höhen baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Traufhöhe maximal 6,0 m über Bürgersteigniveau
- Firsthöhe maximal 10,0 m über Bürgersteigniveau

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe wird die maximale Gebäudehöhe definiert.

Maßgeblich für alle Höhen ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges in der Mitte des Baugrundstückes.

**Der Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel ist
mit der Bekanntmachung vom 03.04.2009 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel

-Textliche Festsetzungen –



3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Im gesamten WA-Gebiet sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 19 und 22 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

4.1. Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

- Garagen, Carports und sonstige überdachte und offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten (Stauraum).

- Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) ist pro Baugrundstück noch ein zusätzlicher, senkrecht zur Straße angeordneter nicht überdachter Stellplatz mit einer Größe von max. 3,0 m x 5,0 m zulässig.

4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im Bereich des Vorgartens (s. Pkt. 4.3.) sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**.

Im Bereich der Gärten (s. Pkt. 4.3.) sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² Grundstücksfläche zulässig.

Im seitlichen Grundstücksbereich (s. Pkt. 4.3.) sind neben den zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Nebenanlagen (Garagen, Carports und Stellplätze) nur Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten sowie Hauszuwegungen und Müllbehälterschränke zulässig.

Der Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel ist mit der Bekanntmachung vom 03.04.2009 rechtsverbindlich geworden.

Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel

-Textliche Festsetzungen –



4.3. Definition Vorgarten / Garten / Seitlicher Grundstücksbereich

Als Vorgarten gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze „a“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder Straßenbegrenzungslinie.

Als Garten gilt der Grundstücksbereich hinter der (hinteren) Baugrenze „c“ bzw. deren Flucht bis zur Nachbargrenze oder angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Als seitlicher Grundstücksbereich gilt der Grundstücksteil zwischen der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (vorderen) Baugrenze „a“ und der bis zur Nachbargrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie verlängerten Flucht der (hinteren) Baugrenze „c“.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Wohngebietes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Festsetzung von Höhenlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges als Bezugshöhe anzunehmen.

Geländeabtrag und -auffüllung:

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist ein Anheben / Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf Niveau des dem Vorgarten des Grundstückes vorgelagerten Bürgersteiges zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

7.1. Einfriedigungen

In den Vorgärten (s. Pkt. 4.3.) sind nur Einfriedigungen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Der Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel ist mit der Bekanntmachung vom 03.04.2009 rechtsverbindlich geworden.

Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel

-Textliche Festsetzungen –



Hinweise

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein künftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf macht darauf aufmerksam, dass die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten

**Der Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel ist
mit der Bekanntmachung vom 03.04.2009 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel

-Textliche Festsetzungen –



mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswässer sind in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) sind zu beachten.

**Der Bebauungsplan 5-173-0, Hilfarth, Im Winkel ist
mit der Bekanntmachung vom 03.04.2009 rechtsverbindlich geworden.**