

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

des Bebauungsplanes (BPL) 045 a

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

1.1 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet - VR (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind:

1.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen.

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelplanung im BPL anzuordnen.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind notwendige Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im BPL ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zur Berücksichtigung der Stellplätze bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gilt die Festsetzung unter Punkt 1.3 a).

4. Das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Innerhalb der im BPL ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur einheimische Laubgehölze verwendet werden.

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen innerhalb des WA-Gebietes dürfen darüber hinaus keine Großbaumarten gepflanzt werden.

4.2 Für die innerhalb des BPL ausgewiesenen Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die ausgewiesenen erhaltenswerten Bäume ist sicherzustellen, daß deren Bestand gewährleistet wird und den natürlichen Nachwuchs zu belassen bzw. nachzupflanzen.

4.3 Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet derart zu bepflanzen, daß je 100 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum und 5 einheimische Sträucher zu pflanzen sind.

5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO)

5.1 Die Endgeschößfußbodenoberkanten (OKF) baulicher Anlagen (ohne Nebenanlagen) dürfen in Mittel die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt überschreiten:

- a) bei Festsetzung WR-I = max. 0,50 m
- b) bei Festsetzung WA-III = max. 0,30 m

5.2 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß an der nördlichen Baugrenze zwischen den festgelegten Punkten A-B-C im WA-Gebiet zum Bungalowpark hin, die

- Außenwandhöhe max. 72,50 m über NN
- Firsthöhe max. 74,00 m über NN

beträgt.

6. Bauflächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen (§ 9 Abs.5 BauGB)

Die im Plangebiet gekennzeichnete Fläche enthält humoses Bodenmaterial, das gegen hohen Druck empfindlich reagieren kann. Für diesen Bereich sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere Gründungsmaßnahmen nach DIN 1054 erforderlich.

7. Hinweise

In der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche im nord-westlichen Planbereich verlaufen folgende Ferngasleitungen mit dem Schutzstreifen von 2 x 4,00 m:

a) Gasfernleitung Nr. 3/23/1 einschl. Begleitkabel der Ruhrgas AG, Essen

b) Fernleitung Nr. 38 Köln-Knapsack der Hüls AG

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 21 Abs.1 und Abs. 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachformen:

Als Dachformen sind nur die im BFL festgelegten Dachformen zulässig.

2. Einfriedigungen:

Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune zulässig. Darüber hinaus sind Hecken aus einheimischen Gehölzen als Sichtschutz zulässig. Die Höhe der Einfriedigung beträgt max. 1,50 m über das vorhandene Geländeniveau. In begründeten Fällen kann von dieser Festlegung im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden (§ 68 BauO NW).

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253)

Beunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 15.11.1990

Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV Nr. 3: 419/84V Nr. 72)

in den zur Zeit gültigen Fassungen.