

TEXTTEIL zum Bebauungsplan (BPL) 221 a 1. Teiländerung

- geänderte Bestandteile sind pink unterlegt -



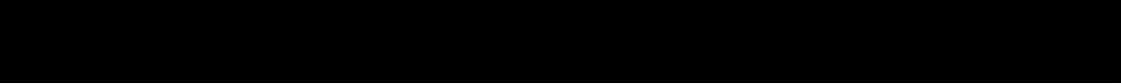
In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Bundesbaugesetz - BBauG -)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Reines Wohngebiet
(§ 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig. Gemäß § 3 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die 2-geschossigen Wohngebäude im Blockinnenbereich nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
 - 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des BPL und daher nicht zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Gemäß § 21 a (3 + 4) BauNVO sind die Flächen für Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, ohne Anrechnung ihrer Grund- und Geschößflächen auf die zulässigen Grund- und Geschößflächen zugelassen.
 - 1.2.2 Gemäß § 21 a (5) BauNVO kann die zulässige Geschößfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
2. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BBauG)

Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
Das Gebäude ist mit einem jeweiligen seitlichen Bauwuch in L-Form zu errichten und darf eine Länge von max. 68 m haben.
3. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BBauG)
 - 3.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwuch zulässig.
 - 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ~~4. Flächen für Beseitigung von Abwasser
(§ 9 (1) 14 BBauG)
~~Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind zur Entsorgung der Oberflächenwässer eine offene Rückhaltung zu errichten und dauernd zu unterhalten.~~~~
- ~~5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BBauG)
~~a) GF 1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Sicherung der straßenmäßigen Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke
b) L 3 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ruffh und anderer Leitungsträger zur Einlegung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen~~~~
6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25 a BBauG)
 - a) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im gesamten Bereich auf mind. 10 % der Grundstücksflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - b) Zur Gliederung des Straßenraumes sind die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Verkehrsgrünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Rechtliche Grundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl 1976 I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl 1979 I, S. 949).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.76 (BGBl I, S. 1764).

Planzeichenverordnung vom 30.07.81 (BGBl I, S. 833).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.70 (GV NW, S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.82 (GV NW, S. 248).

8. Hinweise

8.1 Stellplätze

Es wird empfohlen die im Bereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans befindlichen Stellplätze in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

8.2 Kampfmittel

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) NRW - Rheinland liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern vor, da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt. Auch wenn Bodenuntersuchungen den Verdacht nicht bestätigen sollten, wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen sind. Frühzeitig vor Bauginn ist der KBD NRW - Rheinland zwecks Kampfmittelüberprüfung zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ des KBD NRW - Rheinland zu entnehmen.