

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan 718 b

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Reines Wohngebiet - WR 1 (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die Bebauung entlang der Heinrich-Imig-Straße festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig sind.
 - 1.1.2 Reines Wohngebiet - WR 2 (§ 3 BauNVO)

Für die Bebauung entlang der Hermülheimer Straße und der Bergmannstraße ist § 3 Abs. 1 bis einschl. 4 BauNVO anzuwenden.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die Bebauung entlang der Heinrich-Imig-Straße wird kumulativ zur Zahl der Vollgeschosse die Höhe baulicher Anlagen mit einer Traufhöhe von max. 4,00 m festgesetzt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Höhe der Straßenechse in der Mitte des Grundstückes.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Bauweise
 - a) ~~D~~ Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50,00 m Länge zulässig.
 - b) ~~E~~ Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - c) b - besondere Bauweise; hier: Kettenbauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Erdgeschoß können in den zeichnerisch dargestellten eingeschossigen Bereichen die Grenzabstände mit Zwischenbauten, die neben Garagen auch Aufenthaltsräume enthalten können, geschlossen werden. Werden diese nicht auf die Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand von mind. 3,00 m einzuhalten. Im Obergeschoß ist hier ein Grenzabstand von mind. 3,00 m einzuhalten.
 - d) g - geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.2.1 Baulinie/Baugrenze

Gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 ist ein Vortreten vor die Baulinie und die Baugrenze ausschließlich für untergeordnete Bauteile entsprechend § 6 Abs. 7 BauO NW zulässig.
 - 2.3 Stellung der baulichen Anlagen
 - a) Die Firstrichtung der den Straßenraum begrenzenden Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im BPL anzuordnen.
 - b) Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anbauten im rückwärtigen, der Straßen abgewandten Bereich sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Neubebauung entlang der Heinrich-Imig-Straße wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten dürfen.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind notwendige Stellplätze und Garagen nur zulässig

 - a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
 - b) innerhalb der im BPL ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen.

Die Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze benutzt werden.

5. Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fußwege-Verbindung Heinrich-Imig-Straße/Bergmannstraße ist von der Bergmannstraße aus zwischen den Haus Nm. 135 und 137 bis zur vorhandenen Garage befahrbar.

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

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - außer Garagenzufahrten, Terrassen, Hauszugängen u. ä. - gärtnerisch zu gestalten und mit einem hochstämmigen Baum auf 150 m² Grundstücksfläche und mit Strauchgruppen von 5 Sträuchern auf je 100 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen. Für alle Anpflanzungen sind einheimische Laubbäume zu bevorzugen.

b) Die im BPL eingezeichnete Baumgruppe am Ende der Heinrich-Imig-Straße ist dauernd zu erhalten.

7. Dachneigung - Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW)

Die Dächer der Neubebauung entlang der Heinrich-Imig-Straße sind als Satteldächer mit einer Neigung von 38° auszuführen.

8. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche an der Heinrich-Imig-Straße befindet sich ein im Rahmen des Selbstschutzes der Bürger erstellter Luftschutzstoilen. Der Luftschutzstoilen ist bei Bebauung der betroffenen Grundstücke zu beseitigen oder zu verfüllen. Auch können besondere Fundamenteausbildungen erforderlich werden. Die Luftschutzanlage darf ohne vorherige Genehmigung entfernt werden.

9. Hinweis

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DöSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2153),
Beunutzungsverordnung	(BeunVO 1990) vom 23.01.1990 (BGRBl. I S. 127),
Planzeichenverordnung	(PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGRBl. I S. 56),
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)	vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232),

in der zur Zeit gültigen Fassung.