

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (BPL) 918 (2. Offenlage)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
Ziffer 6 - Gartenbetriebe
Ziffer 7 - Tankstellen
nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im MI-Gebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung
"Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen" nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Grundflächenzahl (GRZ) zugelassen werden, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird. Der Umfang der Ausnahmen beträgt höchstens $Z = 1$ Geschöß und 10 % der festgesetzten GRZ, wobei das zusätzliche Vollgeschöß nur mit geneigten Dachflächen nach § 2 (5) BauONW errichtet werden darf.
- b) Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschößfläche ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Endoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Der Umfang der Ausnahme beträgt max. $Z = 1$ Geschöß und $GFZ = 10\%$, wobei das zusätzliche Vollgeschöß nur mit geneigten Dachflächen nach § 2 (5) BauONW errichtet werden darf.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten. Die Überschreitungen betragen max. 1,00 m auf max. 50 % der Länge der Baugrenze. Die Überschreitungen der vorderen Baugrenze dürfen nicht im 1. Vollgeschöß erfolgen.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Erdgeschößfußböden

Die Erdgeschößfußbodenoberkante (OKF - der 1. Geschößdecke baulicher Anlagen ab vorhandener Geländeoberfläche) dürfen im Mittel die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt übersteigen:

- a) bei Gebäuden 1geschossig max. 0,50 m
- b) bei Gebäuden 2geschossig max. 0,60 m
- c) bei Gebäuden 3geschossig max. 0,90 m

3.2 Traufenhöhen

Die Traufenhöhen baulicher Anlagen dürfen im Mittel die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche wie folgt übersteigen:

- a) bei Gebäuden 1geschossig max. 3,70 m
- b) bei Gebäuden 2geschossig max. 6,70 m
- c) bei Gebäuden 3geschossig max. 9,50 m

Die Traufhöhe bemißt sich nach der Wandhöhe und wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Straße bis zur Schnittlinie der äußeren Wandfläche mit der äußeren Dachhaut.

Hinweise:

1. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist das Plangebiet wegen der Baugrundverhältnisse als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB liegt das Plangebiet innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, ggf. baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfindungen und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.

Rechtliche Grundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.1986 (BGBI. I S. 2663)
Planzeichenverordnung (PlZVO) vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833),
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419/SGV. NW. 232)
in den zur Zeit gültigen Fassungen.