

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (BPL) 919 (2. Offenlage)

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 (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im WR-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

"Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Behälterbergungsgewerbes"

nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß aus den nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen "nicht störenden Gewerbebetrieben" die Unterart "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen wird.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ziffer 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - nur die Unterart "Vergnügungsstätten"

Ziffer 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Ziffer 4 Gartenbaubetriebe

Ziffer 5 Tankstellen

Ziffer 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstätten

nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind.

1.1.3 Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

Ziffer 6 Gartenbaubetriebe

Ziffer 7 Tankstellen

nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind.

b) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß aus den nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen "Gewerbebetrieben" die Unterart "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen wird.

c) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im MI-Gebiet ausnahmsweise Nutzung

"Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen"

nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß im WR-Gebiet Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Diese Festsetzung gilt nicht für die WR1-Gebiete.

b) 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.

c) 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 Ausnahmen 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 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das 3geschossige MI-Gebiet eine besondere Bauweise - Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m festgesetzt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude ausnahmsweise die Baugrenze überschreiten. Die Überschreitungen betragen bis zu 1,0 m auf 50 % Länge der Baugrenze.

2.3 Stellung baulicher Anlagen

a) Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im BPL anzuordnen.

b) Untergeordnete Anlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

- a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- b) innerhalb der im BPl ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen.
 - die Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze benutzt werden
 - die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragenanlagen sind nur an den im BPl festgesetzten Stellen zulässig
 - zur Berücksichtigung der Stellplätze und Garagen bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen unter Punkt 1.2 c)

4. Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die Gemeinschaftsgaragen im Kellergeschoß untergebracht werden. Bei Anlegung der Garagen in der Fläche für Gemeinschaftsgaragen sind die Garagen als erdüberdeckte Anlage zu errichten. Die Zufahrtsebene(n) brauchen nicht erdüberdeckt angelegt zu werden. Alternativ kann eine Gemeinschaftstiefgarage errichtet werden.

5. Verkehrsflächen und Flächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a) Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- b) Der verkehrsbenutzte Bereich im 3-geschossigen MI-Gebiet (Einmündungsbereich in die Kranzmaarstraße) darf im 2. und 3. Vollgeschoß überbaut werden. Die lichte Höhe der Durchfahrt beträgt mindestens 3,50 m.

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

Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Straßenbäume können standortmäßig verschoben und den Verkehrsbedürfnissen angepaßt werden. Die in der nicht überbauten Grundstücksfläche festgesetzten Bäume sind als mindestens 2,0 m hohe einheimische Laubbäume zu pflanzen.

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Erdgeschoßfußbodenhöhen

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

- a) bei Festsetzungen I max. 0,50 m
- b) bei Festsetzungen II, (II) - max. 0,60 m
(gilt nicht für festgesetzte DKF durch NN-Höhen)
- c) bei Festsetzungen III, (III) - max. 0,80 m

7.2 Traufenhöhen

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

- a) bei Festsetzungen I max. 3,70 m
- b) bei Festsetzungen II, (II) - max. 6,70 m
(gilt nicht für festgesetzte DKF durch NN-Höhen)
- c) bei Festsetzungen III, (III) - max. 9,50 m

Die Traufenhöhe 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. Im Südosten des Plangebietes wird die Trasse einer römischen Wasserleitung vermutet. Das Plangebiet liegt in einer Zone geplanter archäologischer Untersuchungen. Gemäß Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen besonders im südöstlichen Bereich des Planungsareals wissenschaftliche Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege baubegleitend vorzusehen.
2. Der Löhnerhof, Lindenstraße 20, ist aufgrund des § 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.01.1980 - als Baudenkmal festgesetzt worden.
3. Bei Abriß der vorhandenen gewerblichen Einrichtungen sind vor Neubebauung Bodenuntersuchungen auf evtl. vorhandene Bodenkontaminationen vorzunehmen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665)
Planzeichnungsverordnung (PlZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833)
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419/SGV. NW. 232)
in den zur Zeit gültigen Fassungen.