

TEXTTEIL

Zum Bebauungsplan (BPL) 026 a

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 Beherbergungsgewerbes"

nicht Bestandteil des BPL und somit nicht zulässig sind.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ziffer 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe,

Ziffer 5: Tankstellen,

Ziffer 6: 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.

b) Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO können im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl (GRZ) zugelassen werden, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird. Der Umfang der Ausnahme beträgt 10 % der festgesetzten GRZ.

c) Gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO wird als Ausnahme eine Erhöhung der GFZ 1,5 im Bereich der II-/IV-geschossigen Bebauung an der Bonnstraße zugelassen, wenn sichergestellt ist, daß

- die notwendigen Stellplätze in der Gemeinschaftsgaragenanlage angelegt werden,

- die Festsetzungen über die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Punkt 7 eingehalten werden,

- die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

d) Gemäß § 21 a Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen für Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen unberücksichtigt.

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

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäudeteile die Baugrenze überschreiten. Die Überschreitungen betragen bis zu 1,00 m auf 25 % der Länge der Baugrenze.

2.2 Stellung der baulichen Anlagen

a) Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

b) Untergeordnete Anlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bestehende Gebäude 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 Abs. 5 BauNVO sind notwendige Stellplätze und Garagen im Reinen Wohngebiet:

- a) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- b) in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Friedrich-Ebert-Straße 2 - 14:

- c) innerhalb der im BPL hierfür ausgewiesenen Fläche zulässig.
- d) Die über die Wohnnutzung hinaus erforderlichen Stellplätze für Besucher sind im öffentlichen Verkehrsraum abzulösen.

Die Stauräume vor den Garagen können als Stellplätze genutzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet an der Bonnstraße:

- e) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Kellergeschoß,
- f) innerhalb der im BPL hierfür ausgewiesenen Flächen.

Die Zu- und Ausfahrt der Gemeinschaftsgaragenanlage ist nur an der im BPL festgesetzten Stelle zulässig.

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

Gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die erforderlichen Stellplätze für die Bebauung an der Bonnstraße in einer Gemeinschaftsgaragenanlage im Kellergeschoß untergebracht werden. Diese Anlage kann auch als Tiefgarage ausgeführt werden. Bei Anlegung der Garagen in der Fläche für Gemeinschaftsgaragen, sind die Garagen als erdüberdeckende Anlage zu errichten. Dabei darf die Außenwandhöhe der Anlage zu dem vorhandene Geländeniveau der rückwärtigen angrenzenden Grundstücke eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist dem Straßenausbauplan zum BPL 026 a zu entnehmen, der Anlage des BPL 026 a ist.

5.2 Die vorübergehend zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den betroffenen Grundstücken zu dulden. Nach Durchführung der Bebauung sind diese Flächen an das Straßenniveau anzugleichen.

5.3 Eine Zu- und Abfahrt der II-/IV-geschossigen Bebauung an der Bonnstraße über die Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) ist unzulässig.

6. Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der zeichnerischen Festlegung ist ein 2,50 m breiter Grundstücksstreifen mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Da dieser Grundstücksstreifen im Zusammenhang mit der Zu-/Abfahrt der Gemeinschaftsgaragen steht, ist eine geringfügige Abweichung des Standortes zulässig. Innerhalb der überbaubaren Fläche darf dieser Bereich in 2. - 4. Geschoß überbaut werden. Die lichte Höhe des Durchganges beträgt mindestens 2,75 m.

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

- a) Die in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Bäume sind als mindestens 2,50 m hohe einheimische Laubbäume zu pflanzen.
- b) Darüber hinaus sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bereich derart zu bepflanzen, daß je 100 m² Grundstücksfläche 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen sind.
- c) Die vorhandenen Baumhecken an den ausgewiesenen Flächen und die Einzelbäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und gegebenenfalls nachzupflanzen.

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

...

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe:

Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante (OKF) baulicher Anlagen (ohne Nebenanlagen) dürfen in der Mitte die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche maximal 0,50 m nicht übersteigen.

9. 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.

10. Hinweis:

In der Mitte des Plangebietes in Ost-West-Richtung verläuft die Trasse einer römischen Wasserleitung. Gemäß Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen, insbesondere im mittleren Planbereich wissenschaftliche Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege baubegleitend vorzusehen.

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665)
Planzeichenverordnung (PLZVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833)

In den zur Zeit gültigen Fassungen.