

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 20 „Lindenstraße“**

Satzung: Stand November 2009

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

1. Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
2. Im Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB innerhalb der festgesetzten Baufelder der WA 1- Gebiete entsprechend des Einschriebs in der Planunterlage beschränkt.
3. Im Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche für Garagen und überdachte Stellplätze.  
Als Vorgartenbereiche werden die Flächen der Wohnbaugrundstücke definiert, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3,00 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.  
Der Bestand -zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses- ist von den Festsetzungen nicht betroffen!
4. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Doppelhäusern, die je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten beinhalten, sind je Doppelhaushälfte insgesamt 3 Stellplätze auf dem vorhandenen Grundstück nachzuweisen.  
Der Bestand -zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses- ist von den Festsetzungen nicht betroffen!

### **Festsetzungen gemäß § 9 (4) Bau GB in Verbindung mit § 86 Bau O NW**

1. Dächer:
  - a) Dächer sind in der Art und Neigung auszuführen, wie sie im Plan festgesetzt ist.
  - b) Erfolgt keine Festsetzung über Dachform, haben sie sich der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.
  - c) Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Nebenfirste.  
Eingeschossige Anbauten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. 14 (1) BauNVO und Garagen gem. 12 (1) BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform, -neigung und Firstrichtung nicht betroffen.

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Gibelgesimsen einhalten.

2. Der Sparrenschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, nicht überschreiten:
  - bei mehrgeschossiger Bebauung 0,75 m

Untergeordnete Vor-, Rücksprünge sowie Nebenfirste an den Gebäuden bleiben bei der Festsetzung von Drempelhöhen außer Betracht.

3. Einfriedungen wie Mauern und Zäune gegenüber den öffentlichen Erschließungsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1 m nicht überschreiten. Der Bestand ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
4. Im Plangebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die Firsthöhe gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden die in der Planzeichnung festgesetzten Höhe nicht überschreiten.
5. Die Höhe des Erdgeschossfußboden darf gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 und § 9 Abs. 3 BauGB, gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis Oberkante fertiger Erdgeschoßboden im Eingangsbereich des Gebäudes 0,35 m im Mittel nicht überschreiten

### **Hinweise und Empfehlungen:**

- Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Mit Erstellung der Mischwasserkanalisation in den Erschließungsstraßen werden die Hausanschlüsse (Anschlusskanal einschließlich Anschluss- und Kontrollschacht) bis auf die Grundstücke herausgelegt.  
Gemäß § 61a LWG NRW sind Abwasseranlagen „so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.“ Die Dichtheit der Abwasseranlagen ist vom Eigentümer zu besorgen und nachzuweisen.  
Alle im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen sind nach Errichtung von Sachkundigen auf Dichtheit überprüfen zu lassen.  
Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann aus hydrogeologischen Gründen nicht zugelassen werden.
- Funde aus der Bronze- und Eiszeit sind nicht unwahrscheinlich. Bei Grabungen und Vorliegen entsprechender Hinweise ist das Denkmalschutzgesetz zu beachten und das Amt für Denkmalpflege zu informieren.