
11.vereinfachte Änderung Bebauungsplan Hoe Nr. 1 „Zur Mühle“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1.2 Die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

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

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Eine Traufhöhe von maximal 4,50 m ist verbindlich. Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.
- 2.2 Das Erdgeschossniveau (OKFF) darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der Oberkante der jeweilig zugeordneten Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 Bezugspunkt für die Ermittlung von Traufhöhen und EG- Fußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche, an die das Grundstück grenzt. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers ausgerichtet ist.

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

- 3.1 Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen und im seitlichen Bauwuch bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- 3.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

1. Bodenbelastung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst (KBD Tel.: 0211/475 9706) zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Bodenbehandlung und Bodenschutz

- 2.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumassnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.
- 2.2 Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes- Bodenschutzverordnung (BbodSchV) 12.07.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) und des Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind besonders zu beachten.

3. Bodenfremde Auffüllungen

Werden bei Bodenbewegungen bodenfremde Auffüllungen angetroffen, so hat eine Auskoffnung nur in Abstimmung mit der Umweltbehörde des Kreises Neuss zu erfolgen. Grundsätzlich soll die Auskoffnung von Auffüllungen unter gutachterlicher Überwachung erfolgen.

4. Archäologische Bodenfunde und Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde oder von Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind, gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz vom 11.03.1980 (GV.NW.S 226/ SGV.NW 224)), die Gemeinde als Untere Denkmalpflegebehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

5. Grundwasser

- 5.1 Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwassersenkung.
- 5.2 Das oberste Grundwasserstockwerk im Plangebiet ist bergbaubedingt trocken gefallen. Zur Zeit befindet sich die Grundwasserfläche bei rd. 39 m üNN. Der natürliche Grundwasserstand befand sich vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen bei rd. 46,5 m üNN.

Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagengemäß § 86 (1) BauO NW

1 Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer zulässig.
Dies bezieht sich auf die Dachform und die Dachgestaltung, es betrifft nicht die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und nicht die Garagen im Sinne von § 12 BauNVO.

2 Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für geneigte Dächer auf 22 bis 50 Grad festgesetzt.

3 Materialien

Für geneigte Dächer sind dunkle Materialien zu verwenden, wie z.B. schwarze, anthrazitfarbene und braune Dachsteine oder Dachziegel, Natur- oder Kunstschiefer. Unberührt hiervon bleibt die Zulässigkeit von Dachkollektoren oder ähnlichem.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2000, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I S.1458), am 27.05.1997 (BGBl. I S. 1054), 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 823) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Go NW)

I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).