

# Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

## 1 Art der baulichen Nutzung

### § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 5 [Tankstellen] werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl festgesetzt.
- 2.2 Die Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.
- 2.3 Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung. Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.
- 2.4 In den mit WA\* gekennzeichneten Bereichen ist eine II-geschossige Bebauung mit Traufhöhen bis 6,50 m zulässig, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Häusern gesichert ist.

## 3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

### § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Balkone um nicht mehr als 1,50 m auf einer Länge von bis zu 10 m sowie durch Terrassen ist zulässig.
- 3.2 Die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte sind zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Dabei sind die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.
- 3.3 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

## 4 Garagen

### § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtsseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Grenzt in Grundstück mit mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so darf eine Garage auch zwischen der seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Streifen von nicht weniger als 0,75 m Breite dauerhaft mit Gehölzen begrünt wird. Als seitliche Baugrenzen gelten die schmalen Seiten der von Baugrenzen umschlossenen Fläche des jeweiligen Baugebiets.

## 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig

## 6 Zuordnungsfestsetzung

### § 9 (1a) BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet nördlich des Rosenweges

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der im Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad" festgesetzten öffentliche Grünfläche A werden den Baugrundstücken innerhalb dieses Baugebietes zugeordnet.

Der Biotopwertüberschuss wird den Grundstücken innerhalb von geplanten Bauflächen, die durch den Rahmenplan Nettesheimer Weg abgedeckt sind, zugeordnet.

## II Hinweise

### § 9 (6) BauGB

## 1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

## 2 Bodenbelastung

## 2 Bodenbelastung

Es wird empfohlen vor Durchführung größerer Bohrungen Probebohrungen zu erstellen. Diese sind im Anschluss mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## 3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung.