

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten i. S. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen nur ausnahmsweise überschritten werden darf.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
5. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 47 BauO NW die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit mit 2 Stellplätzen (Carport, Garage oder Stellplatz) festgesetzt; der Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor muss min. 5,00 m betragen; diese Fläche kann als Stellplatz anerkannt werden.
6. Für den Vorgartenbereich (das ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der mit Haupteingang und / oder Haupteinfahrt versehenen Gebäudeseite) wird festgesetzt, dass die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen, Hauszugängen usw. nur in einer Breite von max. 5 m je Baugrundstück zulässig sind. Die verbleibende Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
7. Zur Verbesserung des Ortsbildes wird für die Einfriedung der Grundstücke festgesetzt:
 - Im Vorgartenbereich sind ausschließlich Heckenbepflanzungen zulässig. Umgrenzungen mit Mauern und Zaunanlagen sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 60 cm über BP zulässig.
 - Im Hausgartenbereich sind ausschließlich Zäune (nicht flächig geschlossene Anlagen, wie Latten-, Gitter- oder Maschendrahtzäune) und Heckenbepflanzungen mit Vegetationsarten gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zulässig.
8. Je Wohngebäude ist an jeweils einer, unmittelbar an das Wohngebäude anschließenden Terrasse eine Trennwand als Sichtschutz zulässig. Diese Trennwand darf als flächig geschlossene Holz- oder Mauerabgrenzung mit max. 2,40 m über BP und einer Länge von max. 4,50 m (gemessen von der Gebäudeabschlusswand) erstellt werden.
9. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports oder Stellplätze nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
10. Die nicht überbaubaren Bauflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sind auf diesen Flächen nur ausnahmsweise zulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB, i. V. m. § 14 BauNVO sowie §§ 6 ff BauO NW, sind Geräte- /Gartenhäuser nur in Holzbauweise sowie einer Grundfläche von max. 10 qm und einer Höhe von 3,00 m über BP ausnahmsweise zulässig.
11. Bezugspunkt (BP) für die Festsetzung von Bau- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass jeweils an einer seitlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes auf einer Breite von 3 m bauliche Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - einschl. der in den Abstandsflächen von Gebäuden i. S. § 6 BauO NW zulässigen baulichen Anlagen - nicht zulässig sind.
13. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a WHG über belebte Zonen dem Untergrund zuzuführen. Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, wird über das öffentliche Kanalsystem aufgenommen und abgeleitet.
14. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dienen dem Ausgleich der durch die Baumaßnahme zu erwartenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen erfolgt gemäß dem diesem Bebauungsplan beigefügten Pflanzschema.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

1. Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollten wegen der möglichen Einflüsse des Braunkohleabbaues sowie sich ändernder Flurabstände des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die künftige Bebauung entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.
2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.