

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 u. 8 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. 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 gen. Anlagen nicht überschritten werden darf.
3. Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungseinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
4. Unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und zur Vermeidung städtebaulicher Mißstände wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NW zu § 47 die Zahl der Stellplätze je Wohnungseinheit mit zwei Stellplätzen (offen, Carport oder Garage) festgesetzt.
5. Zufahrten zu Stellplätzen mit Garagen werden mit max. 5,00 Breite je Baugrundstück festgesetzt.
6. Die Firsthöhe baulicher Anlagen wird mit max. 9,00 m festgesetzt - Bezugspunkt (BP) ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Baugrundstück.
7. Garagen / Carports / überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen können ausnahmsweise mit Flachdächern errichtet werden, sofern diese begrünt werden. Die Höhe der Traufe oder der Attika wird mit max. 3,00 m, bezogen auf BP (siehe lfd. Nr. 6) festgesetzt.
8. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu belassen (Zisternen) oder über Sickerschächte oder Rigolen zu versickern. Bindige Böden sind punkt- oder streifenweise zu durchstoßen und gegen lehmfreie Kiessande auszutauschen.
9. Die Flächen (Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen zum Ausgleich der durch die beabsichtigten Maßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Für die Bepflanzung dieser Flächen sollen Pflanzen, Sträucher und Gehölze der diesem Bebauungsplan beigefügten "Pflanzliste" und "Pflanzplan" verwandt werden.
10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) dienen der Ergänzung der unter Nr. 9 genannten Flächen; die Bepflanzung soll nach Maßgabe der "Pflanzliste" erfolgen.
11. Die Einfriedungen im Gartenbereich müssen mit Schnithecken (Hainbuche, Weißdorn) erfolgen. Transparente Zäune mit lebenden Hecken in einer Höhe - incl. Sockel - von max. 1,30 m sind zulässig.
12. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und baul. Anlage sind ausschließlich Einfriedungen mit lebenden Hecken bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
13. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der aus Steinkohle verliehener Bergwerksfelder.

Im Auebereich steht das Grundwasser nahe der Geländeoberfläche an, hier ist mit humosem Bodenmaterial zu rechnen.

Im Gründungsbereich von Baumaßnahmen werden deshalb besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich.

