

Textliche Festsetzungen BP 479

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und 2a-d - § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Bauweise - § 23 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2a-d des Bebauungsplanes können gemäß § 23 (3) BauNVO untergeordnete Gebäudeteile, beispielsweise Gebäudeerker, Treppenhäuser, Zwerchgiebel oder Terrassenüberdachungen die straßen- und gartenseitige Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten.

Die Gesamtbreite der Vorbauten darf 50% der Wandlänge der betroffenen Gebäudewand nicht überschreiten.

Verglaste Vorbauten und Terrassenüberdachungen dürfen

- in WA 2a und WA 2c die rückwärtige gartenseitige Baugrenze bzw.
 - in WA 2b die straßenseitige Baugrenze
- um max. 3,00 m überschreiten.

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den mit WA 2 a-d gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten begrenzt.

Für Doppelhaushälften ist 1 Wohneinheit zulässig; ausnahmsweise können 2 Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die Vorgartentiefe mind. 5,00 m beträgt (zusätzlicher Stellplatz, siehe unten Festsetzung Stellplätze Nr. 3)

Stellplätze und Garagen - § 12 BauNVO

WA 1:

Es wird eine Gemeinschaftstiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze festgesetzt (Planzeichnung).

WA 2a-d:

1. Garagen/ Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nach landesrechtlichen Vorschriften nur in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Im Einzelfall ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde für Eckgrundstücke eine alternative Stellplatzanordnung zulässig.
2. Vor Garagen/ Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
3. Ausnahmsweise kann auf Doppelhausgrundstücken mit 5,00 m tiefen Vorgartenbereichen zusätzlich zu dem Stellplatz vor der Garage (siehe Nr. 2) ein weiterer offener Stellplatz zugelassen werden. Die restliche Vorgartenfläche ist gärtnerisch einzugrünen.

Nebenanlagen - § 14 BauNVO

1. Auf straßenseitig nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgarten – sind bei Vorgartentiefen von 3 bis 5 m als Nebenanlagen nur Anlagen/ Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle zulässig. Garten-, Geräte- und sonstige Abstellräume sind im straßenzugewandten Vorgartenbereich unzulässig.
2. Die Einschränkung nach Nr. 1 gilt nicht für tatsächlich entstehende tiefere straßenzugewandte Gartenflächen (WA 2b und 2d) ab einer Tiefe von 3,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie.

Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen festgesetzt:

1. Profildgleichheit
Doppelhäuser sind auch in versetzter Ausführung profildgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) zu errichten.
2. Bebauungstiefe
Die Tiefe der Hauptbaukörper darf in WA 1 12,50 m und in WA 2a-d 12,00 m nicht überschreiten.
3. Dachaufbauten
Dachaufbauten in zweiter Ebene (Spitzboden) sind unzulässig.

Hinweise

Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischen Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG)

vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler unmittelbar zu melden; besonders zu beachten sind die §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage "Auf dem Grind".

Grundwasser/Baugrundstücksverhältnisse

Der mittlere Grundwasserstand beträgt im Planbereich 32,5m ü. NN (bei einer Höhe des Planbereiches von ca. 38,5m). Im Planbereich besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins von Aueböden, in denen grundsätzlich auch tonig-sandige Einschaltungen vorhanden sein können. Bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen.