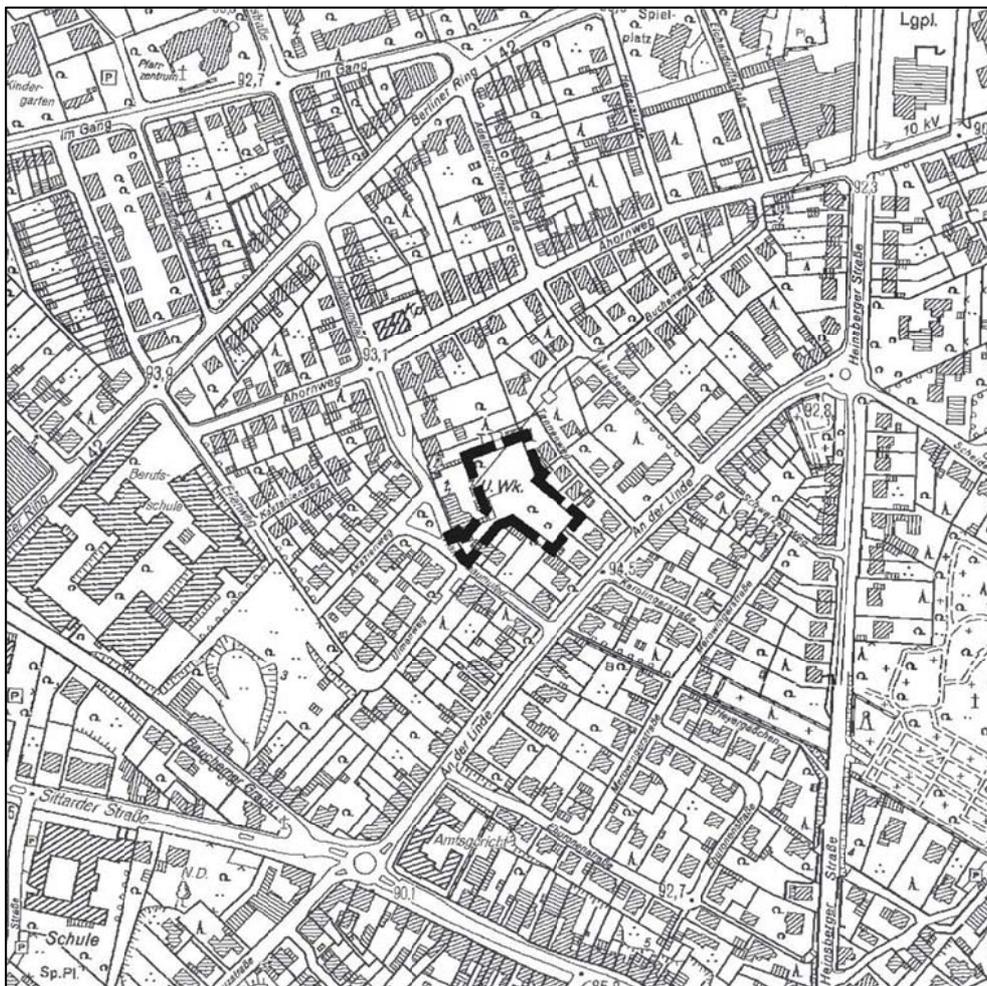




Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114 ,Hartbaumpfad'



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den Mittelpunkt des in der Planzeichnung mit ‚KD‘ gekennzeichneten Kanaldeckels.

Das Maß der Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Das Maß der Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss.

3. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

5. Ausnahmeregelung
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 1,00 m überschritten werden, wenn die beiden folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten
- die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

6.1 Dachform

Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 5. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf bei Anwendung der Ausnahmeregelung nicht als Satteldach ausgeführt werden.

6.2 Einfriedungen

6.2.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als transparente Zaunkonstruktionen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 80 % oder als standorttypische Schritthecken herzustellen. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Höhe von 0,80 m über der Geländehöhe zulässig.

6.2.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Grundstückseinfriedungen zwischen den Gartenbereichen der privaten Grundstücke, die als Mauern, Gabionenwände oder andere geschlossene Wände ausgeführt werden sollen, dürfen maximal 1,00 m hoch sein. Diese können mit transparenten Zaunkonstruktionen kombiniert werden. Insgesamt darf eine Höhe von 2,00 m mit Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken nicht überschritten werden.

6.3 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände.

Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein. Ausnahmsweise kann das zulässige Böschungsverhältnis auf 1:2 erhöht werden, wenn dadurch erreicht wird, dass die erforderliche Böschung auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt werden kann.

KENNZEICHNUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Bereich gekennzeichnet, der mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

HINWEISE

1. Haustechnische Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie von Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

2. Bodenbelastungen

Der Boden im nördlichen Bereich des Flurstückes 2897 von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist bis zu 0,50 m Tiefe auszuheben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Im südlichen Bereich des Flurstückes 2897 ist eine Gefährdungsabschätzung mit Bodenuntersuchungen vorzunehmen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen. In den Bereichen, in denen keine Überbauung stattfindet, ist eine Oberbodenmischprobe auf ihren Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Die notwendigen Maßnahmen im nördlichen und südlichen Teilbereich sind entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Erschließungsträger umzusetzen.