

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 WR - Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)

Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für den gesamten Änderungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen der Traufe, bezogen auf Oberkante Erdgeschoß, Fertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB, die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten. Die max. Höhe des OKEFF ergibt sich aus der Höhe der dem Gebäude am nächsten zugewandten Straßenbegrenzungslinie + 0,50 m.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den mit der Signatur festgesetzten Bereiche Stellplätze und Garagen unzulässig.

3.2 Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO im WR-Gebiet ausgeschlossen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

4.1 Begrünung der Stellplätze

PKW-Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus versickerungsfähigem Pflaster zu erstellen.

4.2 Begrünung der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen

Innerhalb des Straßenraumes der öffentlichen Erschließungsflächen sind auf den dargestellten Baumstandorten großkronige Laubbäume gem. der Artenliste anzupflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Lage der Standorte sind im Rahmen der Straßenausbauplanung abzustimmen.

Artenliste:

Platane (groß)
Trompetenbaum
Spitzahorn, Bergahorn
Obinie
Linde und Winterlinde
Apfeldorn (kleinkronig)
Felsenbirne (Strauch)

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
(gem. § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 20 BauGB)

Die anzulegenden Gehölzflächen sind mit heimischen Arten zu bepflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) Bauordnung NW)

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 4.2 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Dachform und Dachneigungen

Als Dachform ist für die Hauptgebäude ausschließlich das Satteldach mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebenanlagen sind sowohl Satteldächer als auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 18 - 40 ° zulässig.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebel- und Walmgauen zulässig.

3. Wandöffnungen und Fassaden

3.1 Fensterformate

Jedes Geschoß muß durch Wandöffnungen mit senkrechten Achsen gegliedert sein. Fenster und deren Unterteilungen sind im stehenden Format auszubilden und nur in einen Höhen-Seiten-Verhältnis von mehr als 1,2 : 1 zulässig.

4. Freiflächen

4.1 Vorgärten

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Einfriedung der Vorgärten ist als lebende Hecke anzulegen.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen und Abgrenzungen der Hausgärten sind als lebende Hecke oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig.

C HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung.
2. Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, daß
 - der Bereich der Baumaßnahme im ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.
 - die Auswertung der bestehenden Luftbilder keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln ergibt.
3. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß
 - unmittelbar südlich des Plangebietes eine ausgedehnte römische Siedlung vorliegt.
 - in den bisher ungestörten Teilen des Plangebietes bei Schachtungsarbeiten mit der Aufdeckung bzw. Zerstörung archäologischer Substanz zu rechnen ist.
 - bei dem Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege erfolgen sollte.