

# Textliche Festsetzungen

## Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstrepfen, eingehausten Eingangsbereichen, Erkern und Balkonen bis zu 1 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

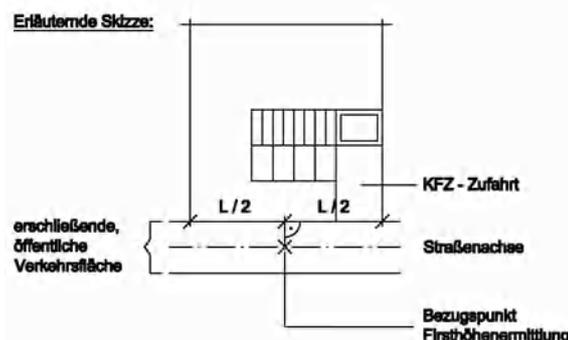
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 1** ist für Gebäude eine Firsthöhe von maximal 10 m über Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 2** ist für Gebäude eine Firsthöhe von maximal 11 m über Straßenniveau (Planstraße C) zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 3** ist für Gebäude eine Firsthöhe von maximal 11 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 4** ist für Gebäude eine Firsthöhe von maximal 8 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



### 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den giebelseitigen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Die vordere und hintere Baugrenze darf um bis zu 3m überschritten werden. Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 5m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf der der Erschließungsstraße (WA 1: Planstraße A/ WA 2:: Planstraße C/ WA 3 und 4: Planstraße B) zugewandten Fläche der

Baugrundstücke zulässig.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA1 - 4) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

## **6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)**

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Im Waldbestand ist eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig. Bei Konflikten können dort die vorhandenen Bäume entnommen werden. Diese Lücken sind mit heimischen Bäumen (Gehölzliste A) oder Sträuchern (Gehölzliste B) zu schließen.

Die Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Asselborner Weges sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Gehölzliste A und B) zu ersetzen.

Gehölzliste A: Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Gehölzliste B: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) oder Schlehe (*Prunus spinosa*)

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen**

### **7.1 Dachform / Dachneigung**

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - 4) sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.  
Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

### **7.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.  
Die Summe der Breite von Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

### **7.3 Firstrichtung**

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden

## **Hinweise**

### **1. Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser wird ortsnah direkt über die Kanalisation eingeleitet.

### **2. Schallimmissionen aus dem Fluglärm**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Abflugrouten für den Flughafen Köln/Bonn und ist durch nächtlichen Fluglärm vorbelastet.  
Durch passive Schallschutzmaßnahmen sowie durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen kann die Wohnbebauung geschützt und die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sichergestellt werden.

### **3. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denk-

malbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

#### 4. Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermessung eines dazwischen liegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.