

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)

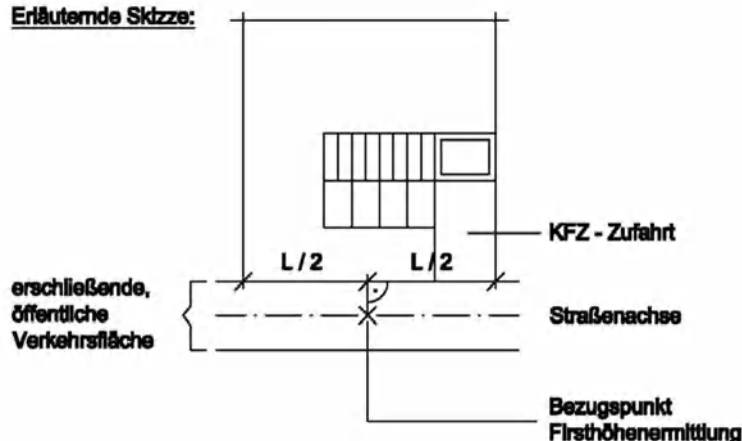
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 6 m über Straßenniveau.

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.

Erläuternde Skizze:



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

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in den seitlichen Grenzabständen zwischen der Erschließungsstraße und hinteren Baugrenze zulässig. Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 5m betragen. **Nicht überdachte Stellplätze** sind auch auf der der Erschließungsstraße zugewandten Fläche der Baugrundstücke zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Öffentliche Grünfläche

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehend ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-/ West-Richtung herzustellen.

Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebengebäude nicht zulässig.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dachform / Dachneigung

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.

5.2 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.

Hinweise

1. Niederschlagswasser

Entsprechend der Ergebnisse einer für das Plangebiet durchgeführten geohydrologischen Untersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da mit Grundwasser relativ oberflächennah zu rechnen ist. Aus diesem Grund erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

2. Altlasten

Für Teilbereiche des Plangebietes liegt ein umweltgeologisches Bodengutachten vor. Nach den Ergebnissen ergeben sich keine Einschränkungen für die geplanten Nutzungen.

Anfallende und überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten.

3. 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.

4. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden wird eine Tiefensondierung empfohlen.

5. Oberirdische Hochspannungsleitung

Für die im Bebauungsplan gekennzeichnete, oberirdische Hochspannungsleitung ist beiderseits ein 18,5 m breiter Schutzstreifen zu beachten. Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem zuständigen Energieversorgungsträger abzustimmen.

4. Zeichnerische Darstellung

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