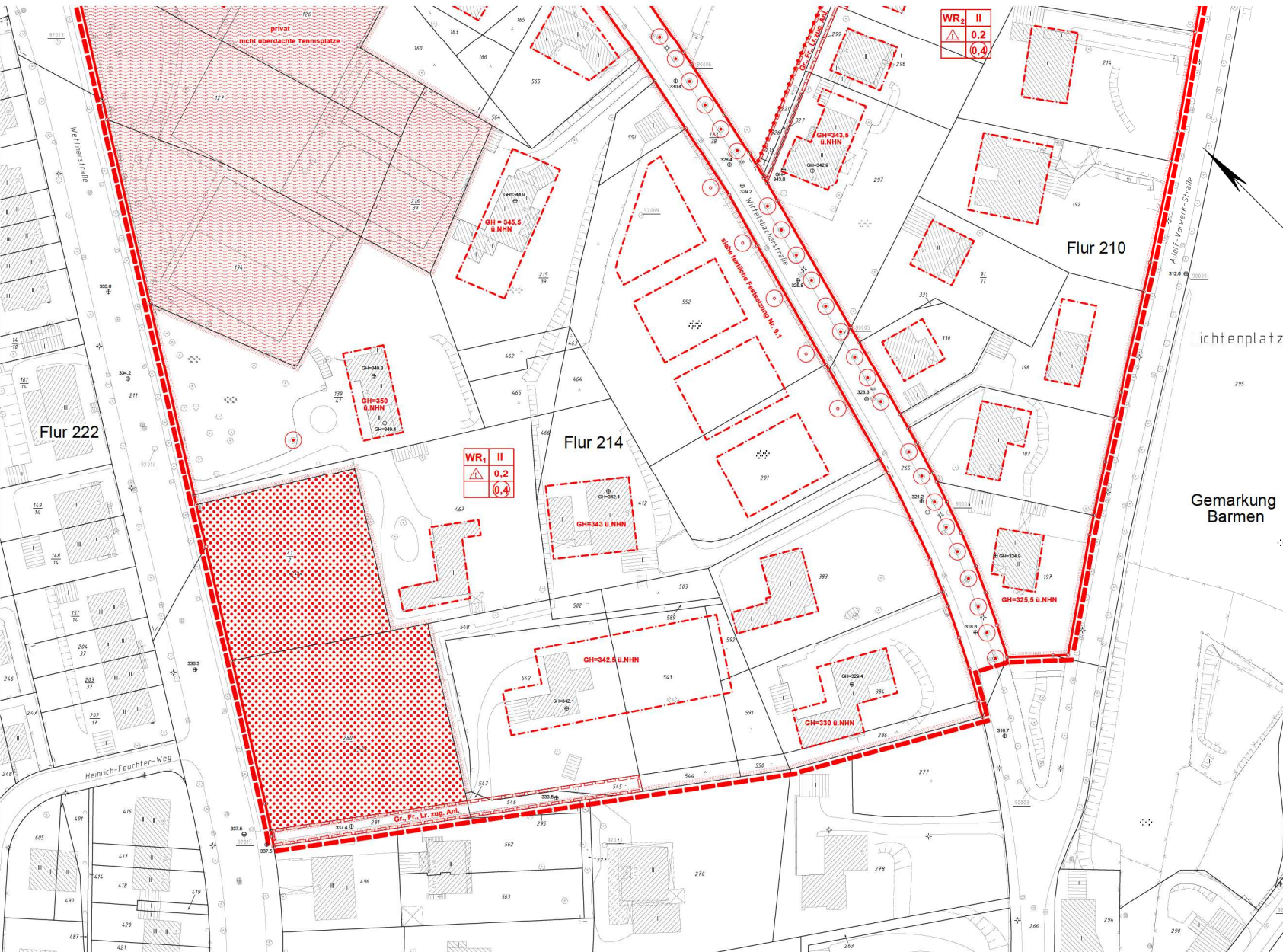


Anschluss Planteil 2



WR₂ II
0.2
0.4

WR₂ II
0.2
0.4

- A Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen**
- Festsetzungen für die schraffierten Flächen
Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (östlich der Adolf-Vorwerk-Straße) sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Zulässig sind Grundstückserweiterungen sowie Wege-/Treppenanlagen und hierfür erforderliche Stützmauern.
 - Festsetzungen für die reinen Wohngebiete
 - Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den **Einblöcken 1 bis 4** bezeichneten reinen Wohngebiete (WR I):
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den **Einblöcken 1** bezeichneten reinen Wohngebiete (WR I):
Je 500 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50% überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den **Einblöcken 2** bezeichneten reinen Wohngebiete (WR I):
Je 550 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50% überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den **Einblöcken 3** bezeichneten reinen Wohngebiete (WR I):
Je 350 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50% überschreitet. Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den **Einblöcken 4** bezeichneten reinen Wohngebiete (WR I):
Insgesamt sind maximal 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
 - Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Maximalhöhen in m über NN festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
Bei Baumaßnahmen ist auf Grundstücken ohne angegebene Gebäudehöhe die entsprechende Höhe aus den nächstgelegenen festgesetzten straßenzugewandten Höhen zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt jeweils der Mittelpunkt der straßenzugewandten Baugrenze (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen, Vorbauten, Erker und Terrassen etc. um bis zu 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - Festsetzungen für Bepflanzungen
 - Festsetzung
Die genannten Standorte der anzupflanzenden Bäume sind nicht festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Anzupflanzungen sind: Acer platanoides „Cleveland“, Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen und Stammumfang von 14 - 16 cm.
 - Festsetzung
Ergänzende Regelung zur Festsetzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:
Sollte einer der festgesetzten Bäume beseitigt werden, ist in Abstimmung mit R 106.13 (Umweltbelange in der Planung) eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 - Kennzeichnung - Verdeckt auf Donnenbindergang
Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet.
Für die gekennzeichnete Fläche liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz eines Bombenabwurfgebiets vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.
 - Kennzeichnung - Lärmvorbelastung
Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen Wittfener Straße und Wittfächer Straße ist durch die Tennisplatzanlage lärmvorbelastet.
 - Hinweis auf verfallene Bombenrichter
Im Bebauungsplangebiet befinden sich 5 bereits 1945 verfallene Bombenrichter. Betroffen sind die Grundstücke Wittfächer Straße 39, 41, 44 sowie das Flurstück 291 in Flur 214.
 - Hinweis auf Denkmalswürdigkeit
Die Denkmalswürdigkeit der Siedlung wurde vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland überprüft. Demnach konnten keine Eigenschaften eines Denkmalsbereichs festgestellt werden. Wenige Einzelobjekte (Villen) mit historischer Substanz, umgeben von gestalteten Gärten, liegen weit entfernt von einander. Die einzelnen Villen entstanden in Privatinitiative, eine Gesamtanplanung mit der Konzeption von Straßen- und Platzräumen und städtebauliche Zusammenhängen lag der Umsetzung des Viertels nicht zugrunde. Zwar ist der Toiletturm als zentraler Punkt des Viertels erhalten und als Einzeldenkmal geschützt, jedoch sind weitere zentrale, das Viertel begründende und zusammenhaltende bauliche Anlagen nicht mehr vorhanden. So sind die Schienen der 1959 stillgelegten Zahnradbahn entfernt, das Bahnhofsgebäude steht nicht mehr, das 2. und 3. repräsentative Lufthaus, ist nicht mehr erhalten.
Die überlieferten Strukturen erfüllen nicht mehr die Kriterien eines Denkmalsbereichs gemäß § 2 DSchG NW. (aus der Begründung des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland LVR)
 - Rechtsgrundlagen für die erneute Offenlegung und den Satzungsbeschluss
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510), Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV. NRW. S. 526), zuletzt geändert am 18.03.2013 (GV. NRW. S. 133).

1146
Planteil 3

Verfahrensstand:
erneute Offenlegung
(§3(2) BauGB)
vom 04.03.2013
bis 18.03.2013

Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 83/8480
Hohenstaufenstraße	
Bebauungsplan 1146	
Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen Planteil 3	

Anlage 06.3 zur VO/0421/13