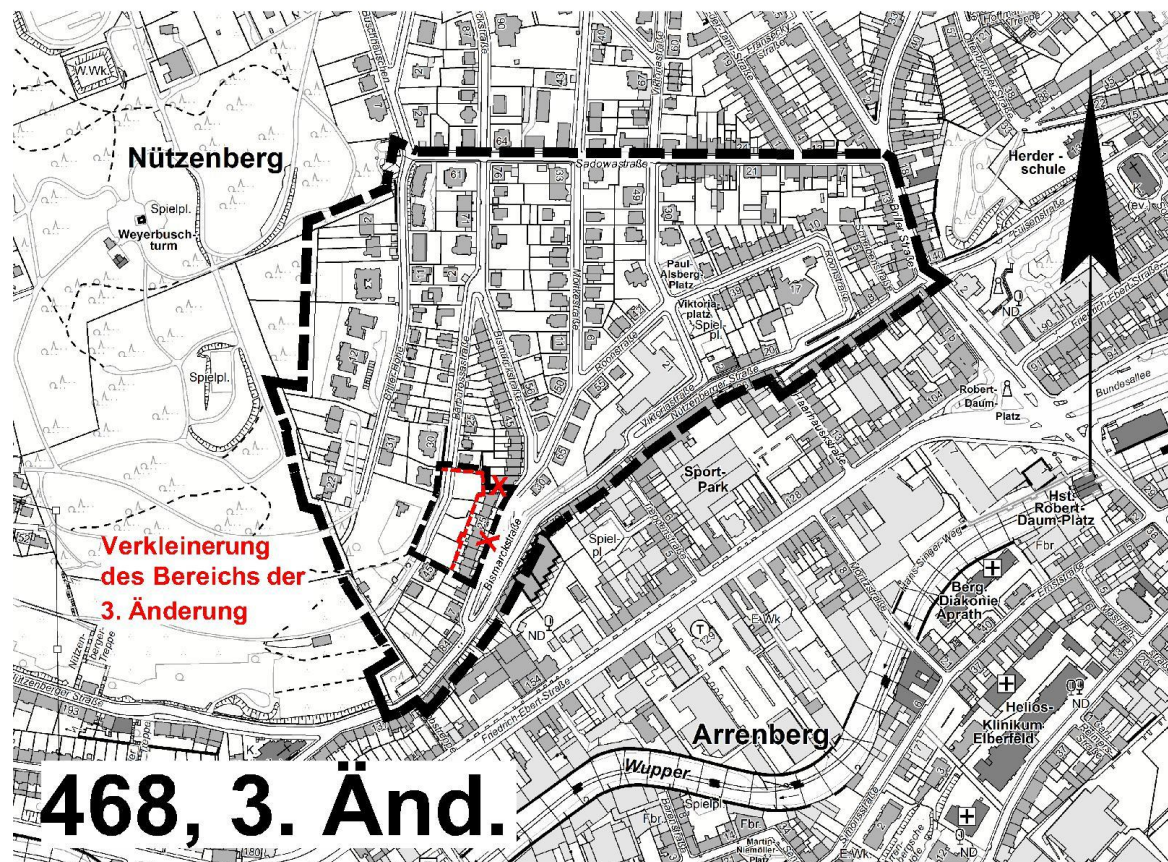


# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Bebauungsplan 468 – Briller Viertel – 3. Änderung



Stand Mai 2025

Veröffentlichungsbeschluss



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Eintragungen der lfd. Nrn. 1.0 – 11.0 betreffen die bisherigen Planverfahren, zuletzt rechtsverbindlich Bekanntgemacht am 19.01.2011.

Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet 1 (WA1)

### 12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV.NRW. S. 1172).

### 13. Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

### 14. Gebäudehöhen und Geländeänderungen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO sind in der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante der baulichen Anlage.

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden auf 1 m begrenzt. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

### 15. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind maximal drei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## 16. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m<sup>3</sup> und eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

## 17. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

### 17.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen, Schichtaufbau mindestens 12 cm, Substratschicht mindestens 8 cm. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig.

### 17.2 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig. Der befestigte Flächenanteil darf 50 % nicht übersteigen.

## 18. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich als Hecke oder offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zäune müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen dem Boden und dem unteren Ende des Zaunes aufweisen.

## B. Hinweise

### Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer oder paläontologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.