

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 7.1 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der MI-Gebiete die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis jeweils 200 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 7.2 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der MI-Gebiete die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Tankstellen und die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 7.3 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 7.4 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.0 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- 8.1 Festsetzung: Im MI 3 sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse mit anzurechnen (§21a Abs. 1 BauNVO).
- 8.2 Festsetzung: Im MI 3 sind Garagengeschosse nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- 8.3 Festsetzung: In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie z.B. Erkern, Kellerersatzräumen, Balkonen, Windfänge, Hauseingangsüberdachungen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudetiefe von 14 m nicht überschritten wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).
- 8.4 Festsetzung: In den Baugebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 2 m allgemein zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 8.5 Festsetzung: Im Plangebiet ist das geplante Gelände für die überbaubaren Grundstücksflächen durch Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 1,5 m zulässig.
- 8.6 Festsetzung: Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das hergestellte Gelände. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten

Gebäudehöhen durch schlanke Bauteile wie z. B: Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, etc. ist bis zu 1,5 m zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO).

9.0 Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

9.1 Festsetzung: Im WA 2 sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

10.0 Regelungen zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

10.1 Festsetzung: Im MI 3 ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig (§ 22 Abs. 4 Bau NVO)

10.2 Festsetzung: Im WA 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten, ausnahmsweise kann für ein Gebäude pro Baufeld eine größere Gebäudelänge von bis zu 20 m zugelassen werden

10.3 Festsetzung: Im WA 3 ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge und Tiefe der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten.

11.0 Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

11.1 Festsetzung: In allen Baugebieten wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Nebenfirstriche bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.

12.0 Regelungen zu Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Festsetzung: Eine Verschiebung der im Plan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zu 3 m ist zulässig.

13.0 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

13.1 Festsetzung: Vor Garagen oder Carports ist ein Stauraum (Zufahrtsfläche) von mindestens 3 m Tiefe einzuhalten.

14.0 Regelungen zu Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Festsetzung: Die innerhalb der Verkehrsfläche als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind in Ihrer Lage nicht festgelegt.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

15.0 Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

- 15.1 Festsetzung: Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten, die Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingetragen.
- 15.2 Festsetzung: Die Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in der gleichen Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines starken Geländegefälles erforderlich ist.
- 15.3 Festsetzung: Die Fassade und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.
- 15.4 Festsetzung: Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

D. Hinweise und Kennzeichnungen

16.0 Kampfmittel (Hinweis)

Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit zeigte, dass eine Luftbildauswertung nicht vollständig möglich war. Im Plangebiet waren Sprengtrichter vorhanden. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

17.0 Altlasten (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Aufgrund von durchgeführten Altlastenuntersuchungen, liegen der Stadt nähere Erkenntnisse über die Altlastensituation im Plangebiet vor. Es wurden im gekennzeichneten Bereich u.a. eine Belastung des Bodens mit PCB, PAK, KW und 2-Ethyl-I-Hexanol festgestellt, während die baulichen Anlagen zum Teil u.a. mit Schwermetallen, PCB und KW beaufschlagt sind. Vor der Inanspruchnahme des Gebietes als Wohngebiet ist eine Beseitigung / Sanierung der Altlasten erforderlich, die Untere Bodenschutzbehörde ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beteiligen.