

A Planlegende (siehe Rechtsplan, Anlage 06)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

I Festsetzungen für alle Baugebiete

1 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine oder Fotovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 Meter zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone, Terrassen und Hauseingangsüberdachungen ist ausnahmsweise bis zu 1,5 Meter zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

3 Natur und Landschaft

Bei Abgang der in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Lage der Einzelbäume kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen.

II Festsetzungen für die Baugebiete WR1 und WR2

1 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Für die Baugebiete gilt die abweichende Bauweise. Das Hauptgebäude ist auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. An die dem Hauptgebäude gegenüberliegende seitliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, sofern das Gebäude als Flachdach unter Einhaltung der vorgeschriebenen Maximalhöhe errichtet wird (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Im WR1 und WR2 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

III Festsetzungen für das Baugebiet WA

- 1 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Tankstellen) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 3 Die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt sich auf 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

IV Festsetzungen für die private Grünfläche

In der privaten Grünfläche sind je 1000 m² Grundstücksfläche Gartenhäuser zulässig, die jeweils einen Brutto – Rauminhalt von 30 m³ nicht überschreiten dürfen. Sie können mit einem Mindestabstand von 3 Metern zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verb. mit § 31 Abs. 1 BauGB)

C Örtliche Bauvorschriften

I Festsetzungen für das Baugebiet WR2

- 1 Gestaltung baulicher Anlagen
- 1.1 Im WR2 sind als Dacheindeckung nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in grau bis schwarzen Farbtönungen zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW).

II Festsetzungen für die Baugebiete WR1 und WR3

1. Gestaltung baulicher Anlagen
- 1.1 Für das WR1 und WR3 sind Flachdächer festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Dachneigung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der höchstgelegene Punkt des Daches die Höhe der das Dach umschließenden Attika nicht überschreitet. Die Attika ist dabei der horizontale Aufsatz über dem Hauptgesims. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist zu beachten (§ 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB).

D Hinweise

I Hinweis für das gesamte Baugebiet

1. Kampfmittel

Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat bei der Überprüfung des Plangebietes keine Erkenntnisse erlangt, welche auf eine Gefährdung des Plangebietes durch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg hinweisen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Wenn Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind vom Eigentümer Vorkehrungen zu treffen, die mit dem KBD abzustimmen sind. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen““ zu entnehmen, das bei dem KBD NRW – Rheinland zu erhalten ist (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf)