

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 496 - Kuchhauser Straße - (3. Änderung)

16.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA 2:

16.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

16.2 Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen (Gebäudehöhen GH) sind als Maximalwerte in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

16.3 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Mansarddächer (MD) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW).

16.4 Auf der mit der Schraffur // // // // // versehenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen) ausgeschlossen. Stellplätze sind zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

16.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind - bis auf den mit der Schraffur gem. lfd. Nr. 16.4 versehenen Bereich - bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können, einschließlich der Garagen und Tiefgaragen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

16.6 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragenbonus/ § 21a Abs. 5 BauNVO).

16.7 Die Baugrenzen dürfen von Wintergärten und Terrassen maximal um 3 m überschritten werden (§23 Abs.3 S.2 BauNVO).

16.8 Für den mit den Buchstaben a-b-c-d-a gekennzeichneten Bereich östlich der Paulussenstraße und den mit den Buchstaben e-f-g-h-e gekennzeichneten Bereich nördlich der Kuchhauser Straße ist die Anpflanzung von 10 artgleichen Laubbäumen (Eberesche [Sorbus aucuparia, „Sheerwater Seedling“]; Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm; mindestens 3 mal verpflanzt [3xv.]) festgesetzt. Entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Symbole gem. Nr. 13.2 PlanzV hat die Anpflanzung der Bäume parallel zur Straße zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB/ s. a. Hinweis Nr. 17.1).

16.9 Es ist eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in Satz 2 bezeichneten Hausformen darf höchstens 30 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

17.0 Hinweise für das allgemeine Wohngebiet WA 2:

17.1 Außer der grundsätzlichen Parallelstellung zur Straße im Sinne der Festsetzung Nr. 16.8 ist die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume nicht festgelegt.

17.2 Auf § 64 Absatz 1 Nr.2 und Nr.3 Landschaftsgesetz NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.2000 wird hingewiesen:

§ 64 Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten

(1) Es ist verboten,

2. in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen,

3. Bäume mit Horsten zu fällen oder Felsen oder Bäume mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen.