

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 650 - Jöferweg - (1. Änderung)

20.0 Festsetzungen für das mit der Fußnote 1 bezeichnete allgemeine Wohngebiet:

20.1 Die im Plan eingetragenen Trauf- und Firsthöhen sind als Maximalwerte festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit dem umgebenden Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

20.2 Die vorhandene natürliche Geländehöhe ist als Soll- Geländehöhe festgesetzt. Bei Veränderungen des natürlichen Geländes muss sichergestellt sein, dass die Traufen an keiner Stelle mehr als 6 m und die Firste an keiner Stelle mehr als 11 m über das endgültig hergestellte Gelände herausragen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Aufschüttungen sind ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). (Ausnahme: Geringfügige Auffüllungen i. S. der VV zu § 2 LBO NW, z. B. für eine Terrasse, sind zulässig.)

20.3 Für Baukörper, die nicht als Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig (§9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW).

20.4 Gauben und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzelbreiten nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge betragen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW).

20.5 Auf der mit dem Planzeichen lfd. Nr. 4.12 gekennzeichneten Fläche ist als Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB für den durch das Baugebiet WA 1 verursachten Eingriff eine Feldgehölzanpflanzung festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). **siehe Hinweise Nr. 20.6 und Nr. 26.0**

20.6 Hinweis: Die Ausgleichsfläche SA 1 ist dem Baugebiet WA 1 i. S. des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Feldgehölzanpflanzung gem. lfd. Nr. 26.0 ist vorzunehmen, sobald eine Baumaßnahme im Baugebiet WA 1 begonnen wird.

21.0 Festsetzungen für die mit den Fußnoten 1 und 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete:

21.1 Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

21.2 Stellplätze und Garagen, sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis auf Gartenhäuser oder Abstellschuppen bis 20 m³ umbauten Raum und Spieleinrichtungen für Kinder unzulässig.(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

21.3 Die Baugrenzen dürfen von eingeschossigen Wintergärten und Terrassen maximal um 3 m überschritten werden (§ 23 Abs.3 S.2 BauNVO). Zu Straßenbegrenzungslinien ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

22.0 Festsetzungen für das mit der Fußnote 2 bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA 2):

22.1 Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer. Walmdächer und Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONRW).

22.2 Die im Plan eingetragenen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen (GH = 4,0 m, TH = 4,0 m, FH = 8,0 m) sind als Maximalwerte festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit dem umgebenden Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

22.3 Die vorhandene Geländehöhe ist als Sollgeländehöhe festgesetzt. Bei Veränderungen des natürlichen Geländes muss sichergestellt sein, dass mit Flachdach versehene Gebäude an keiner Stelle mehr als 4 m über das endgültig hergestellte Gelände herausragen. Ebenso muss sichergestellt sein, dass die Traufen von Satteldächern und Walmdächern nicht mehr als 4 m und die Firste dieser Dächer nicht mehr als 8 m über das endgültige Gelände herausragen. Aufschüttungen sind ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO/ Ausnahme: Geringfügige Auffüllungen i. S. der VV zu § 2 BauO NRW, z. B. für eine Terrasse, sind zulässig).

23.0 Festsetzungen für das mit der Fußnote 3 bezeichnete allgemeine Wohngebiet:

23.1 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO).

24.0 Hinweis: Die Schallimmissionen überschreiten nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Dessen ungeachtet sind optisch und akustisch wirksame Einfriedungen gegenüber dem Parkplatz zu empfehlen.

25.0 Hinweis: Typische Gerüche sind in der unmittelbaren Umgebung der Reitställe naturgemäß nicht auszuschließen (Staatliches Umweltamt (STUA) mit Schreiben vom 11.09.2003).

26.0 Hinweis: Auswahlliste für die Feldgehölzpflanzung.

Bäume 2. Ordnung:

- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Malus sylvestris*, Wildapfel
- *Prunus padus*, Traubenkirsche
- *Pyrus communis*, Wildbirne
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche

Je 700 m² sind 3 Bäume zu pflanzen.

Sträucher:

Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna und *oxyacantha*, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium, Stechpalme
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa arvensis, Ackerrose
Rosa canina, Hundsrose
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
viburnum opulus, Schneeball

Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen Die Pflanzqualität soll mind. 2x v. (= zweimal verpflanzt), die Höhe 60-100 cm betragen.

Die aufgeführten Bäume und Sträucher stellen eine Auswahlliste dar. Bei der Auswahl der Gehölze steht die Untere Landschaftsbehörde beratend zur Seite.

27.0 Hinweis: In den Straßen Jöferweg, Teschensudberger Straße und Riedelstraße befinden sich öffentliche Regenwasserkanäle. Ein zusätzlicher Anschluss an dieses Regenwasserkanalsystem ist möglich, eventuell sind wegen hydraulischer Überlastung geeignete Rückhaltemaßnahmen vor Einleitung in das Kanalnetz notwendig.

Sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes belegt wird, können die Oberflächenwässer im Sinne des § 51a Landeswassergesetz NW auch in Versickerungseinrichtungen abgeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Erteilung der Baugenehmigung vorzuliegen.

28.0 Hinweis (Staatlicher Kampfmittelräumdienst): Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes: Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. **Sollten die vorher genannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.**