Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete – WA1- WA3
Gemäß § 1(6) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 3 sind gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB, pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3 Baugrenzen

Die Baugrenzen können gemäß §23 (3) BauNVO talseitig durch Balkone im WA 1 um bis zu 1,5m überschritten werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlage durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z.B. Antennen, Kamine u.s.w.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

5 Garagen

Im WA 1 sind gemäß § 12 BauNVO i.V. mit § 23 BauNVO Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Grünfestsetzungen

6.1 Anlage einer Obstwiese

Gemäß § 9 (1) 20 BauGB ist innerhalb der Fläche M1 je 150 m² ein Obsthochstamm, StU mindest. 7-8cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind alte regionaltypische Obstsorten mit guter Standorteignung. Ausfälle sind in der folgenden Vegetationsperiode wertgleich zu ersetzen.
Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig.

6.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgten Eingriffe wird als Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Anlage einer Obstwiese ~~(vgl. Festsetzung Nr. 7.1.)~~ festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme M1 wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff durch die Baugebiete (anteilig WA 1, sowie WA 2 und WA 3) und der privaten Erschließungsflächen des Bebauungsplanes zugeordnet.

6.3. Ersatzpflanzung zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) 25b

Bei Verlust eines zur Erhaltung festgesetzten Einzelbaumes ist als Ersatz ein Baum gleicher Art mit einem StU von 25-30 cm in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zum ursprünglichen Standort des Baumes darf 3,0m nicht überschreiten. Die gleiche Regelung gilt auch für den Verlust eines Baumes mit einem Stammumfang von mehr als 100cm (gemessen 1,0m über Gelände) in den zur Erhaltung festgesetzten privaten Grünflächen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONRW

Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte sind nicht in einer zweiten Ebene zulässig. Die maximale Länge darf 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten.

III. Hinweise und Empfehlungen

Kampmittelräumdienst

Im Fall von Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
(Aktenzeichen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW 22.5-3-5378016-111/07/GL)

Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Grundwasserverhältnisse

Das beplante Gebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser (staunasse und grundnasse Böden) und zwar im Bereich von schwach staunassen Böden mit kf-Werten <5x10-6ms-1.
Auf die Notwendigkeit der Abdichtung erdberührter Bauteile wird hingewiesen.

Befestigte Flächen

Auf den nichtüberbaubaren Flächen der Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) sind im Bereich von Wegen, Zufahrten und Terrassen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Zu berücksichtigen sind:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Februar 2008 – ergänzt Juli 2008
- Hydrogeologisches Gutachten von Dipl.-Ing. Peter Fülling vom 18.12.2006

Zu beachten

Verfahrensweise im Bebauungsplangebiet Nr. A 25 „Stichweg Neuenkamper Weg“

Baugenehmigungsverfahren

Im vorgenannten Bebauungsplangebiet sind für bauliche Anlagen gemäß § 2 Bauordnung NRW, die nicht nach § 65 Bauordnung NRW freigestellt sind, Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Vorgehensweise resultiert aus der besonders schwierigen topographischen Lage der Grundstücke.
Freistellungsverfahren nach § 67 Bauordnung NRW sind nicht zulässig.

Erhaltungsmaßnahmen

Die Pflicht zur Beachtung der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) nr. 25b ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Private Erschließung

Die Erschließung ist durch Eintragungen einer Baulast über die im B-Plan festgesetzte private Erschließungsstraße öffentlich-rechtlich sicherzustellen.