11 Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige sind durch welche der gleichen Art in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Höhe 200 – 220cm, Stammumfang 14-16cm zu ersetzen.

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§86 Abs.4 BauO NW)

12.1 Dachformen

Doppelhäusern sind mit gleicher Dachform und Dachneigung herzustellen.

12.2 First- oder Gebäuderichtung

Die im Plan vorgegebene First- oder Gebäuderichtung ist für Doppelhäuser zwingend. Für Einzelhäuser sind abweichende Ausrichtungen zulässig.

12.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Dächern mit geneigten Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dachfenster sind in der zweiten Dachgeschossebene nur bis zu einer Größe von 1,0m² zulässig.

13 Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmäler Höhenweg Nr. 10 (Nr. 163 der Denkmalliste) und Max-Bruch Denkmal (Nr. 159 der Denkmalliste) siehe Angaben im Plan

14 Hinweise

14.1 Untergrund

Im Untergrund des Plangebietes befinden sich verkarstungsfähige Massenkalke, so dass unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen sind.

14.2 Bodendenkmalpflege

In dieser Region wurde bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Im Plangebiet wurden laut eines hydrogeologischen Bodengutachtens schnell wechselnde Bodenverhältnisse angetroffen, daher wird für eine dezentrale Versickerung eine Mulden-Rigolenanlage vorgeschlagen. Für alle Versickerungsanlagen ist eine Anschlussmöglichkeit für einen Überlauf vorzusehen. Die Anlage einer Mulden-Rigolen-Versickerung ist genehmigungspflichtig und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5 Mindestmaße Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §86 Abs.4 BauO NW)

Im WA müssen Baugrundstücke mindestens 500m² groß sein.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs.4 BauO NW)

Garagen und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

7 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung: Wohnen im Alter, Service und Pflege

Innerhalb der Fläche sind Einrichtungen zulässig

- die dem Wohnen im Alter dienen,
- die Serviceleistungen für das Wohnen im Alter erbringen und/oder
- die der Pflege älterer Menschen dienen.

Ausnahmsweise sind andere Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig, wenn diese sich deutlich dem eigentlichen Nutzungsziel unterordnen und mit der angrenzenden Wohnnutzung in Bezug auf ihre Emissionen verträglich sind.

8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA** sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Wohngebäude Höhenweg 7a hier sind max. 4 Wohnungen und Max-Bruch-Straße 17, hier sind max. 3 Wohnungen zulässig.
Im **WA1** ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen dem jeweiligen Baufenster im Plan zu entnehmen.

9 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die private Grünfläche „Parkanlage“ dient der Fläche für den Gemeinbedarf „Wohnen im Alter“ zur Erholung. Der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, wie z.B. Gerätehäuser und Gartenpavillons sind zulässig.

Die öffentliche Grünanlage am Max-Bruch-Denkmal dient als Platz den angrenzenden Wohngebieten zur Naherholung.

10 Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für den im Plan dargestellten Lärmpegelbereich III sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume	Büroräume
		Erf. R´w res. Der Außenbauteile in dB(A)	
III	61 bis 65	35	30

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

BP Nr. 2148 -Höhenweg-

---

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

Allgemeines Wohngebiet - WA - (§4 BauNVO)

Im WA und WA1 sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
Im WA und WA1 sind Gewerbliche Nutzungen ausschließlich in gemischt genutzten Gebäuden (Wohnen/Gewerbe) zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Angaben im Plan

2.2 Traufhöhen / Gebäudehöhen im WA (in Verbindung mit §86 Abs.4 BauO NW)

Für Gebäude mit geneigten Dachflächen ist eine Traufhöhe zwischen 6,00m und 6,80m zulässig. Die Firsthöhe darf die Traufhöhe um max. 5.50m überragen. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen.

Die Traufhöhe ist als Differenz zwischen der Traufe und der im Plan für das jeweilige Baufenster im Plan festgesetzten Bezugshöhe definiert. Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

Für Gebäude mit Flachdächern sind die Festsetzungen für Traufhöhen mit den Gebäudehöhen gleichzusetzen. Bei Doppelhäusern sind die Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen.

Die Gebäudehöhe ist als Differenz zwischen der Oberkante Attika und der im Plan für das jeweilige Baufenster im Plan festgesetzten Bezugshöhe definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile, (wie z. B. Kamine, Be- und Entlüftungsöffnungen) überschritten werden.

3 Bauweise (§9 Abs .1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenzen können ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Eingangstreppen, Erkern und Balkonen bis zu 0,8m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden (§23 Abs.3 BauNVO).