Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 4121 - Asselborner Weg - 2. Änderung

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

WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 . Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 1** ist für Gebäude

- eine Gebäudehöhe von maximal 10 m über Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.
- eine zulässige Traufhöhe von max. 6m über Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 2** ist für Gebäude

- eine Gebäudehöhe von maximal 8 m über Straßenniveau (Planstraße C) zulässig.
- eine zulässige Traufhöhe von max. 6, 50 m über Straßenniveau (Planstraße A) zulässig.

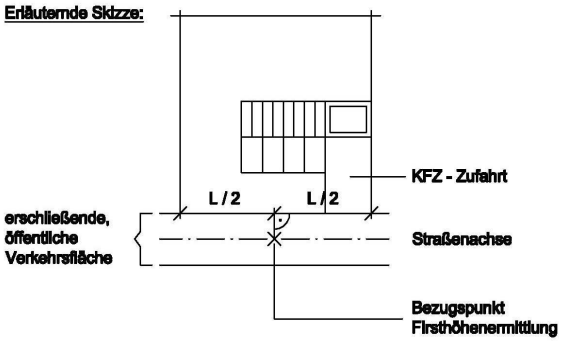
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 3** ist für Gebäude

- eine Gebäudehöhe von maximal 11 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.
- eine zulässige Traufhöhe von max. 6, 50 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.
- Für die mit * gekennzeichneten Gebäude gilt beim Ausbau von Pultdächern oder Staffelgeschossen zusätzlich:
  Für nach Süden ausgerichtete Gebäudeaußenwände ist eine 'Außenwandhöhe' (AWH) von maximal 7 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

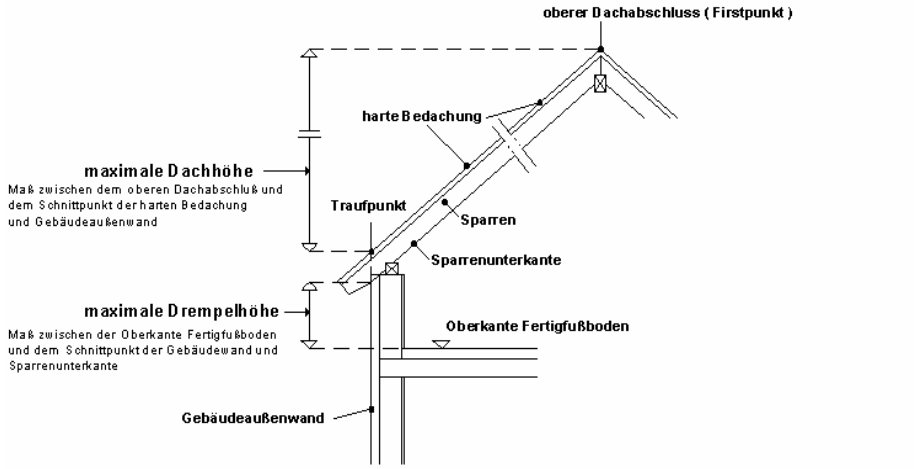
In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' **WA 4** ist für Gebäude

- eine Gebäudehöhe von maximal 8 m über Straßenniveau (Planstraße B) zulässig.

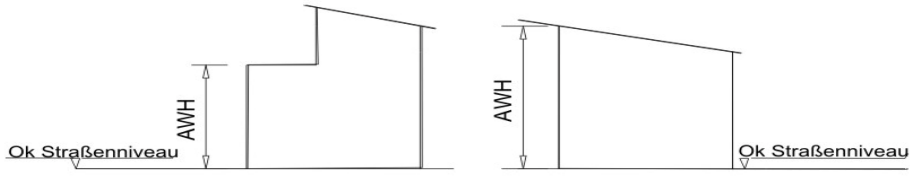
Als Bezugspunkt für die **Gebäudehöhe** gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



Die **Traufhöhe** ist als Differenz zwischen der Traufe und der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche definiert.
Die Traufe eines Gebäudes ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.



Als **Außenwandhöhe** (AWH) gilt das Maß, ausgehend vom Straßenniveau der angrenzenden Straße (Planstraße B) bis zur äußeren Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der harten Bedachung bzw. bis zum Abschluss der Außenwand (ausschließlich der Wand des Staffelgeschosses).



4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den giebelseitigen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Die vordere und hintere Baugrenze darf um bis zu 3m überschritten werden. Der Abstand zur Erschließungsstraße muss mindestens 5m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf der der Erschließungsstraße (WA 1: Planstraße A/ WA 2:: Planstraße C/ WA 3 und 4: Planstraße B) zugewandten Fläche der Baugrundstücke zulässig.

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

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA1 - 4) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebengebäude nicht zulässig.

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten. Im Waldbestand ist eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin zulässig. Bei Konflikten können dort die vorhandenen Bäume entnommen werden. Diese Lücken sind mit heimischen Bäumen (Gehölzliste A) oder Sträuchern (Gehölzliste B) zu schließen.

Die Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Asselborner Weges sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Gehölzliste A und B) zu ersetzen.

Gehölzliste A: Buche (Fagus sylvatica), Traubeneiche (Quercus petrea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Vogelkirsche (Prunus avium)

Gehölzliste B: Weißdorn (Crataegus monogyna), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Rhamnus frangula) oder Schlehe (Prunus spinosa)

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

8.1 Dachform

In den ‘Allgemeinen Wohngebieten’ (WA 1 - 4) sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zulässig.
Aneinandergrenzende Hauseinheiten eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

8.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
Die Summe der Breite von Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

8.3 Firstrichtung

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden

Hinweise

1. Niederschlagswasser
Das anfallende Regenwasser wird ortsnah direkt in die Kanalisation eingeleitet.

2. Schallimmissionen aus dem Fluglärm
Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Abflugrouten für den Flughafen Köln/Bonn und ist durch nächtlichen Fluglärm vorbelastet.
Durch passive Schallschutzmaßnahmen sowie durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen kann die Wohnbebauung geschützt und die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sichergestellt werden.

3. Bodendenkmalpflege
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

4. Zeichnerische Darstellung
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines dazwischen liegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.