Textliche Festsetzungen

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6546 – An der Wasserdelle –

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauO NW

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen von 35° bis 42° zulässig.

Es sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert (s. Skizze).

Dachhöhen sind bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig. Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluss / oberen Firstpunkt definiert (siehe Skizze).

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Hinweise

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenenen Bebauungsplans liegt in der Wasserschutzzone III A (Erker Mühle). Die öffentliche Verkehrsfläche wird an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Grundstückszufahrten und Terrassen wird auf den Grundstücken über die belebten Bodenschichten zur Versickerung gebracht. Das Dachflächenwasser wird gesammelt und über offene Rinnen in Versickerungsmulden bzw. –rigolen in den Gärten geleitet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises abzustimmen.

Der Bau von Straßen, Wegen und Kanälen unterliegt der Genehmigungspflicht nach WasserschutzVO.

Verboten ist das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt).