TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in denen eine maximale Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) festgesetzt ist, sind in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Sex-Shops und Erotikfachmärkte sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 350 qm haben.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen und Traufhöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu deren Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt.

4. Garagen und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen können notwendige Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Hintereinander angeordnete Garagen und Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig.
Garagen im Kellergeschoss mit Anfahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Garagen und Grundstückszufahrten im Bereich der Entwässerungsgräben sind in Absprache mit den Nachbarn gebündelt anzulegen.

II Hinweise

5. Altbergbauliche Situation

Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes Hinweise auf sogenannte Fundpunkte. Daher sollte bei Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden.

Bei Erdarbeiten oder Baugrunduntersuchungen ist das Antreffen aufgefüllter Böden und Gesteinen aus der Zeit der Bergbautätigkeit im 19. Jahrhundert nicht auszuschließen. Es ist empfehlenswert, eine solche Auffüllungssituation durch einen Baugrundsachverständigen bewerten zu lassen und im Einzelfall einen Sachverständigen für Altbergbau einzuschalten.

6. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf überprüft.

Gemäß Schreiben vom 09.03.2012 AZ 22.5-3-5382068-80/12/ liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.

Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche vor Baubeginn wird empfohlen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Tel. 0211 475-0) erforderlich.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem der Begründung beiliegenden Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ zu entnehmen.