Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 167

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen nach Abs.3 Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeischaftsanlagen für Garagen zuzuordnen.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung gesondert festgesetzten und mit " GA " gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden(23, Abs. 5, BauNVO).

3.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Vorgartenzonen grundsätzlich unzulässig.

4. Gebäudehöhen

4.1 Die max. Höhe bei eingeschossigen Gebäuden darf 4,oo m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,oo m nicht überschreiten.

5. Grundstücksgröße

5.1 Die Mindestgröße der Grundstücke muss 225 qm betragen.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).

7. Hinweise

7.1 Bei Grundstücken im Plangebiet, die erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolenversickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind.
Stellplatz- Wege- und Einfahrtsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. Rasengitter-, Geopor,- Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke anzulegen.
Das Dach- und Oberflächenwasser, welches als Brauchwasser genutzt wird, ist davon ausgenommen.

7.2 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige / zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

7.3 Die Beschränkungen und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sowie der ”Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in der Wasserschutzzone” sind zu beachten.