Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan M 63 Blatt 2, 3. vereinfachte Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die GRZ und die GFZ gelten die Höchstmaße des § 17 BauNVO, sofern diese aufgrund der überbaubaren Flächen erreicht werden können.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

5. Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe der Gebäude darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteils erreichen:

- bei eingeschossiger Bebauung mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss maximal 4,20 m,
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,00 m.

Die Traufhöhe wird im Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Hinweise:

1. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

2. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

3. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG
   Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen der Neubebauung sind gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern.

4. Kampfmittel
   Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist daraufhein, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.
   Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.