TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 10

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 u. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

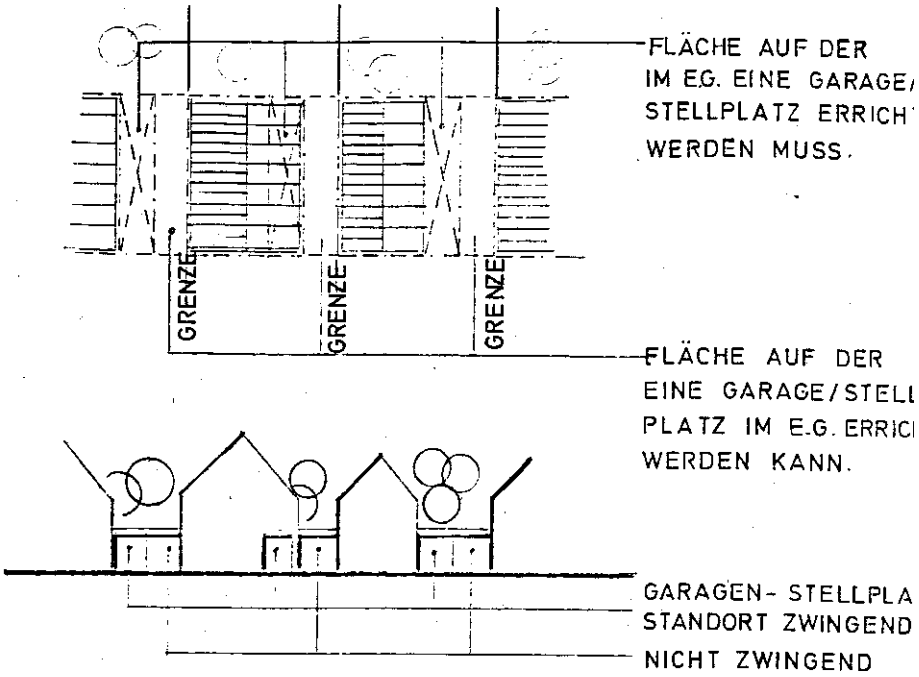
2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Im Bereich der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Evrystraße und in Verlängerung der Hannoverschen Straße sind auf den Baugrundstücken Tiefgaragen allgemein zulässig.
Werden Tiefgaragen errichtet, so sind in den Tiefgaragen für die angrenzenden Grundstücke Durchfahrtsrechte zu gewähren und Durchfahrten baulich sicherzustellen.

2.2 Im Bereich der zwischen Evrystraße und Seeufer gelegenen mittleren Bauzeile sind Garagen oder Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen nebeneinander zulässig. Hintereinander liegende Garagen oder Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur werden nicht als notwendige Garagen oder Stellplätze angerechnet (§ 47 BauO NW).
Vor den Garagen kann in diesem Bereich auf den notwendigen Stauraum verzichtet werden (§ 2 Abs. 2 Garagenverordnung).

2.3 Innerhalb der entlang dem Seeufer ausgewiesenen, abweichenden Bauweise ist die Garagen-/Stellplatzsituation wie nachfolgend zeichnerisch dargestellt zu lösen:

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG



2.4 Innerhalb der im südlichen Planbereich ausgewiesenen offenen Bauweise können die Garagen bzw. Stellplätze in den Bauwichbereichen und innerhalb der überbaubaren Flächen nachgewiesen werden. Hintereinander liegende Garagen oder Stellplätze ohne eigene Zufahrtsspur werden nicht als notwendige Garagen oder Stellplätze angerechnet.
Rampen sind vor den vorderen Baugrenzen ausgeschlossen.

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

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke wird auf 225 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB).
Hiervon ist eine Ausnahme möglich im Wohnungsbau für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. sozialer Wohnungsbau für kinderreiche Familien).

4. Maß der baulichen Nutzung

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

4.1 Für den abgegrenzten Bereich der Bebauung beiderseits der Hannoverschen Straße und entlang der Evrystraße darf die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

5. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude, wie im Bebauungsplan festgesetzt, auf eine Nachbargrenze gebaut werden. Mitsamt den Garagen oder den Stellplätzen ergibt sich somit die sog. "Kettenbauweise".

6. Gebäudehöhen/Traufhöhen/Sockelhöhen

6.1 Sofern im Bebauungsplan keine First- und Traufhöhen über NN festgesetzt sind, gelten folgende relativen Festsetzungen:

Die Firsthöhe darf, bezogen auf Oberkante Gehweg der angrenzenden Verkehrsfläche folgende Maße erreichen:

eingeschossige Gebäude	=	i.M.	10,50 m
zweigeschossige Gebäude	=	i.M.	12,00 m
dreigeschossige Gebäude	=	i.M.	15,00 m

Bei Gebäudebreiten über 15,00 m sind die Fristhöhen je angefangene 10,00 m Gebäudebreite gesondert zu ermitteln und abzustaffeln.

6.2 Innerhalb der Schutzstreifen der 220 KV-Leitung des RWE dürfen die Gebäude eine Höhe von max. 63,00 m über NN nicht überschreiten.

6.3 Traufhöhe/Attikahöhe

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

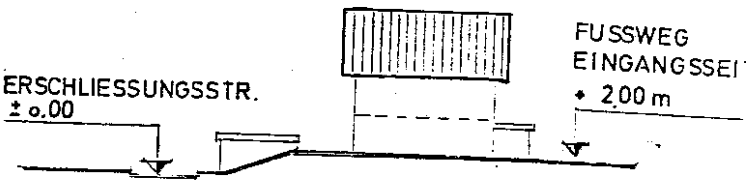
6.4 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß wird auf max. 0,55 m über Oberkante Gehweg festgesetzt. Dies gilt auch für die Bebauung entlang der Evrystraße.

Ausnahme:

Bei der mittleren Bauzeile, der eine Garagenzone zur Erschließungsstraße hin vorgelagert ist, muß der Ergeschoßfußboden an der Eingangsseite (Osten) mind. 2 m über der Oberkante dieser Erschliessungsstraße liegen.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG



Hinweise:

1. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.

2. Aus Immissionsschutzgründen sollen im Plangebiet Elektro- bzw. Gasheizungen zur Anwendung kommen.

3. Soll bei aneinandergrenzenden Baugrundstücken ein Bauvorhaben nicht unterkellert werden, so wird auf diesbezügliche Aussage im Kaufvertrag hingewiesen (Gründung auf mind. 2,20 m Tiefe ab Oberkante Gehweg).

4. Bei Bebauung (Unterkellerung) der in Ufernähe des Rotter Sees geplanten Bauzeile ist der höchste Grundwasserstand von ca. 47,50 m ü. NN zu beachten.