Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan S 9, 9. Änderung

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.

Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gelegte Linie wird mit der dem Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

3.2 Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

4. Nachrichtliche Übernahme

4.1 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).

4.2 Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens entlang der Gasfernleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas-AG muß ein Streifen von 2,0 m rechts und links der Leitung frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben; Kronenschluß ist zulässig.

5. Hinweise

5.1 Bei allen 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.

5.2 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.

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

5.4 Vor Baumaßnahmen in Nähe der Gasfernleitung - auch außerhalb des Schutzstreifens - bittet die Ruhrgas AG, vertreten durch die Pipeline Engineering GmbH Essen, um Abstimmung.