TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 36

1. Art der Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der Nutzung

Bei der Errichtung von Tiefgaragen darf die in der Planzeichnung festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise

a = abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß die Länge der zulässigen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen höchstens 20 m betragen darf. Diese maximal 20 m langen Häuser oder Hausgruppen können durch eingeschossige Baukörper zu längeren Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen verbunden werden, sofern die verbindenden eingeschossigen Baukörper eine Mindestlänge von 8 m haben und mindestens 1 m hinter die Bauflucht der zu verbindenden Häuser oder Hausgruppen zurücktreten (siehe auch Nr. 5).

4. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbaugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 300 qm haben.

5. Gebäudehöhen

Die eingeschossigen Baukörper nach Nr. 3 dürfen eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 7,50 m nicht überschreiten.

Die in Text und Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Der Bezugspunkt ist wie folgt zu ermitteln:

Eine von der Mitte der Fassade ausgehende rechtwinklig zu deren Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze zur öffentlichen Grünfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt. Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 20 m sind ggf. abschnittsweise dem Höhenverlauf der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche anzupassen.

6. Gargen und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Pflanzbindung

Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist je Quadratmeter ein heimischer Laubstrauch (Mindestgröße zweimal verpflanzt) und je 70 qm ein heimischer Solitärbaum (Mindestgröße dreimal verpflanzt) zu pflanzen.

8. Nachrichtliche Übernahme

Der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Teilbereich 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).

9. Hinweis

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, befinden sich unterhalb der Mutterbodendecke Anfüllungen, in denen eine punktuelle Verunreinigung festgestellt worden ist. Von den Anfüllungen geht für die vorhandene Wohnnutzung keine Gefahr aus. Bei Baumaßnahmen (Aufgrabungen) sollte auf Bodenverunreinigungen geachtet werden. Das auf den gekennzeichneten Grundstücken privat gewonnene Brunnenwasser stellt als Trinkwasser eine Gefährdung dar. Es erfüllt jedoch die "Güteanforderungen an Beregnungswasser für Freilandkulturen".