A N L A G E 3

612makr0422-2011

Hinweise:

1. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches (BauGB) treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

2. Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414).

3. Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt 1990 I S. 132).

4. Der zeichnerischen Ausarbeitung des Bebauungsplanes liegt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) zugrunde.

5. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.

6. Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.

Textliche Festsetzungen:

Ausschluss von Nutzungen:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gebäudehöhe:

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die eingeschossige Bebauung eine Wandhöhe (Traufhöhe) von maximal 3,80 m, für die II-geschossige Bebauung eine Wandhöhe (Traufhöhe) von maximal 6,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit geneigter Dachfläche wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Für Gebäude mit einer sonstigen Dachform wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

Anzahl der Wohnungen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im gekennzeichneten Bereich je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WR und im WA Garagen und oberirdische Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den seitlichen Grenzabständen in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports dürfen nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Ansonsten sind im WR und im WA oberirdische Stellplätze unzulässig.

Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. In den Vorgärten -hierzu zählt bei Eckgrundstücken auch die zur Verkehrsfläche hin orientierte Fläche des seitlichen Grenzabstandes- sind Abgrabungen nicht zulässig.

2. Für Gebäude mit geneigter Dachfläche sind jeweils nur gleichseitige Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Dachflächen dürfen nur mit jeweils gleicher Dachneigung errichtet werden.

3. Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von 50 % der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes zulässig. Vom First ist ein Mindestabstand von 0,50 m und von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten. Dacheinschnitte bzw. -austritte sind nicht zulässig.

4. Wird ein Staffelgeschoss errichtet, so ist dies an allen Gebäudeseiten mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m auszuführen.

Lärmschutz:

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen.

2. Die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen.