

# Anlage 3

## Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 werden die privaten Grünflächen festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 werden die öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den Grundstücken keine Carports oder Garagen zulässig. In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde können Stellplätze zugelassen werden

Gemäß § 14 Abs.1 BauNVO wird die Zulässigkeit der Nebenanlagen eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen erfordert die Zustimmung der unteren Denkmalbehörde. Die Nebenanlagen dürfen jeweils einen umbauten Raum von **30 m<sup>3</sup>** nicht überschreiten.

## Gestalterische Festsetzungen

**Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:**

Die gestalterischen Festsetzungen haben den Zweck, die städtebaulich gewünschte Einheit der Eisenbahnersiedlung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu erreichen.

### **1. Dächer**

Neue Eindeckungen sind in naturroten oder engobierten Tonziegeln des Typs Doppelmulde auszuführen.

### **2. Außenhaut / Farbgestaltung**

Außenanstriche dürfen nur in Mineralfarbe ausgeführt werden, in einem Farbton, der dem ursprünglichen Ton des Putzes entspricht. Die Farbgebung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

### **3. Schlagläden**

Die vorhandenen Schlagläden sind zu erhalten. Neue Schlagläden sind nach dem originalen Vorbild anzufertigen und nach Farbbefund zu streichen. Die Farbgebung ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

### **4. Fenster**

Die Aufteilung der Fenster ist entsprechend des originalen Bestandes auszuführen. Die Fenster müssen weiß (RAL 9010) gestrichen werden. Die Gaubenfenster sind, dem Original entsprechend, zweiflügelig auszubilden.

## **5. Einfriedungen**

Einfriedungen der privaten Grünflächen sind nur in Gestalt von standortgerechten Hecken von maximal 1,40 m Höhe und Mauern mit einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig, oder wo historisch belegt, als Kombination aus Mauer und Holzzaun. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des Geländes.

Die vorhandenen Bruchsteinmauern und Betoneinfriedungen zu den Gehwegen sind zu erhalten.

## **6. Abstellplätze**

Abstellplätze für Müllsammelbehälter in Vorgärten sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

# **Nachrichtliche Übernahme**

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler und Grundstücke nachrichtlich übernommen.

## **Rechtsgrundlagen**

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).
- e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung

## **Hinweise**

### **Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-71/20 sowie der Bebauungsplan-Nummer 74410/02 einzuschalten.

### **DB Deutsche Bahn AG**

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes grenzt an den Ausbaubereich Ende Abzweig Steinstraße. Weitere Planungen befinden sich im Bundesverkehrswegeplan –BVWP-

Insoweit darf ein späteres Bauen die Eisenbahninfrastruktur nicht erschweren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.

### **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Westhoven.

Jegliche Vorhaben dürfen den entsprechenden wasserrechtlichen Schutzfestsetzungen nicht entgegenstehen.