

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 m³** 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.