

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Dorfgebiet (MD)

- 1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Sägewerke von der Zulässigkeit von Betrieben zur Be- und Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen sind. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 (3) in Verbindung mit § 4a (3) Nr. 2 im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

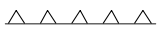
Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sind durch Planeintrag die Höhen baulicher Anlagen als absolute Werte über NHN festgesetzt.


Dabei gilt für die mit TH 1 bezeichneten Werte als Traufhöhe der jeweils höchste Punkt der jeweiligen Gebäudeumfassungswände ohne Einbeziehung der Brüstungshöhe.

Für die mit TH 2 bezeichneten Werte gilt als Traufhöhe die Höhe der senkrechten Schnittebene des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Außenkante der Dachhaut.

Bei festgesetzten maximalen Höhen (OK) bezieht sich der Wert auf den höchsten Punkt einer baulichen Anlage.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die mit  gekennzeichnete Baugrenze durch Balkone im 1.OG um maximal 2.5 m überschritten werden darf.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des mit  gekennzeichneten Abschnittes der Baugrenze diese für die Errichtung des vorgelagerten Treppenhaus- und Aufzugsturms um maximal 3.0m x 5.0m überschritten werden darf.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 108 und 109 Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte, 4,0 m breite Pflanzstreifen ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß den beigefügten Pflanzlisten im 1,0 m x 1,5 m Verband zu bepflanzen.

Es sind mindestens 10 % Gehölze der Pflanzliste 1 einzumischen, der restliche Teil soll mit Sträuchern der Pflanzliste 2 bepflanzt werden.

Bei Ausfall von Gehölzen sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 1 (Bäume 2.Ordnung; kleiner bleibende Baumarten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

B. Festsetzungen über die äußere Gestaltung gemäß § 86 BauNVO

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

Für die Bebauung entlang der Hauptstrasse ist auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes als Dachform auch ein Flachdach im unteren Bereich des Dachgeschosses zulässig. Dabei darf jedoch die Oberkante des Flachdaches eine Höhe von maximal 62.30 m über NHN nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Chorbusch.

2. Humose Böden

Der überwiegende Teil des Plangebietes (vgl. Übersicht 1:5000) weist humose Böden auf; bei einer Bebauung dieser Flächen sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

3. Ortskerngestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ortskerngestaltungssatzung für den Ortsteil Stommeln. Diese findet grundsätzlich Anwendung, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Planungsamt
Pulheim, den 22.08.2011