

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach der öffentlichen Auslegung geänderte oder ergänzte Passagen sind fett und kursiv gedruckt)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe der baulichen Anlagen (GH)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit 16 (2) Nr. 4 BauNVO sind durch Planeintrag die zulässigen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. ***Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden bzw. als Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche.***

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt für die WH bei geneigten Dächern die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt.

Flachdächer (0° - 5° Dachneigung) müssen mit ihrer Dachabschlusskante (hierzu zählen auch Aufmauerungen) die max. festgesetzte WH einhalten.

Bei Staffelgeschossen (zurückgesetzt um mind. 1,0 m von allen Gebäudeaußenwänden) oder zurückgesetzten Geschossen (mind. 1,5 m von zwei sich gegenüberliegenden nicht grenzständigen Gebäudeaußenwänden) bemisst sich die WH durch den Abschluss der das Gebäude (nicht das Dachgeschoss) umfassenden Wände. Die Umwehrungen von Dachterrassen sind unabhängig von der Materialwahl mitzurechnen. Überschreitungen durch innen liegende, an der Terrassenabmauerung angebrachte Geländer sind bis max. 50 cm zulässig.

Die Gesamthöhe (GH) einer baulichen Anlage bemisst sich nach der oberen Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pult- und Zeldächern.

Die maximale GH kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen (Aufzüge) bis max. 1,00 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen / Tiefgaragen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ihre Decken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollständig mit einer Substratschicht von mind. 1 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht in Bereichen mit Terrassen oder zulässiger baulicher Nebenanlagen.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind in den mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bereichen Stellplätze und Garagen nur in unterirdischen Garagengeschoßen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Behindertenstellplätze und Stellflächen für Fahrzeuge der häuslichen Pflegedienste.

4. Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind. Die max. zulässige GRZ nach § 19 Absatz 4 BauNVO ist einzuhalten.

5. Pflanzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB wird festgesetzt, dass in den mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bereichen die Dächer der Wohngebäude mit einer extensiven Begrünung zu versehen sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis max. 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachüberstände werden nicht zur Trauflänge gerechnet. Die vorgenannten Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1,0 m unter dem First der baulichen Anlage einzubinden und müssen einen Mindestabstand von 1,25 m von den Gebäudeabschluss- bzw. Gebäudetrennwänden einhalten. Diese Regelungen gelten nicht für Anlagen der Solarenergienutzung.

C Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

1. Bodenschutz

Das Flurstück 893 wird im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als letzteres geführt. Eingriffe in den Boden dieses Flurstücks sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzusprechen.

Pulheim, *Juni 2016*

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Demografie