

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 20 Pulheim, 1302

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Reines Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 3 Abs. 3 BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 ist die Höhe baulicher Anlagen durch die max. Traufhöhe (TH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt für die TH wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen bemisst sich aus der oberen Dachabschlusskante.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die der Haupteinfahrt des Baugrundstückes dient (Fuchspfad / Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum Baugrundstück).

3. Wohnungsanzahl

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur bis zu einem Rauminhalt von max. 30 m³ zulässig sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Dachform / Dachneigung

Zulässige Dachform ist ausschließlich das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45°.

Ausnahmsweise ist auch das Flachdach zulässig, wenn es sich lediglich um deutlich untergeordnete Gebäudeteile handelt.

2. Vorgärten

Der gekennzeichnete Vorgartenbereich ist unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Dies bedeutet, dass diese Fläche mit Mutterboden flächendeckend anzulegen ist und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünpflanzen bepflanzt sein muss. Befestigte Flächen (Hauseingang, Fläche für Mülltonnen) dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Zu den befestigten Flächen zählen auch Kies- und Granulatschüttungen. Stellplätze sind in diesen Bereichen nur auf der Fläche der Garagenzufahrt zulässig.

3. Einfriedungen

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind ausschließlich Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Vor oder hinter dieser Bepflanzung sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8 m Höhe über vorhandener Geländeoberfläche zulässig. Blickdichte Einfriedungen (z. B. Mauern, Holzbretterzäune, Holzflechtzäune, Matten- oder Folienbespannungen, künstliche Rankpflanzenimitationen etc.) sind dort nicht zulässig. Als Abgrenzung des Vorgartenbereiches zum Fuchspfad hin (siehe entsprechende Signatur) sind nur Hecken bis zu 1,2 m Höhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Vor oder hinter diesen Hecken sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1.0 m Höhe zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fuchspfad / Oberkante des Abschlusses der Verkehrsfläche entlang der Grenze zum Baugrundstück).

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

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel. Die Festsetzungen und Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 21.10.1991 sind zu beachten bzw. einzuhalten.

2. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist entwässerungstechnisch erschlossen. Das gesamte Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Mischsystem vom Grundstück in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Der nächste öffentliche Mischwasserkanal verläuft entlang der südlichen Grenze des Baugrundstücks, im städtischen Flurstück 1852, welches als Zufahrt zu den Garagenzeilen dient. Der Anschluss der Grundstücksentwässerung muss daher über das Baugrundstück selbst an den städtischen Kanal im Flurstück 1852 erfolgen.

Pulheim, den 06.11.2015