Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ‚Lieck-Horster Weg/Lindenstraße/ Martinusstraße‘

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO:

1.1. Im Plangebiet wird als Art der Baulichen Nutzung "gemischte Baufläche" (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2. Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,8 m über der Straßenbegrenzung liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die mittlere Höhe der grundstücksseitigen Straßenbegrenzung, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, Carports gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO

3.1. Garagen sind unmittelbar an der Erschließungsstraße unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Bautiefe bis 5,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Uferrandstreifen:

4.1 In einem Streifen von 3 m Breite südwestlich des im Plangebiet befindlichen Gewässers (Flutgraben) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig!

4.2 Der Einsatz von Herbiziden und Dünger ist in dem vorgenannten Uferrandstreifen unzulässig!

B Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Gestaltung der Dächer:

1.1. Bei Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoß plus ein Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß ist eine Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Drempel dürfen hierbei eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen.

C. Hinweise

1.1 Hochwasserschutz

Das Flurstück liegt im Einflussbereich des Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Flutgrabens, wobei nach den Überschwemmungskarten eine kleine Teilfläche entlang des Flutgrabens überschwemmt wird.

In einem Uferrandstreifen von 3,0 m Breite entlang des Flutgrabens sind Nebenanlagen und jegliche Bebauung unzulässig.

1.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt bei ca. 33,50 m über NN, d.h. 1,50 m – 2,00 m unter Oberkante Gelände mit einer Schwankungsbreite von +/- 1,00 m.

Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu treffen.

1.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW’, Juni 2006 zur DIN 4149.