

TOP 4

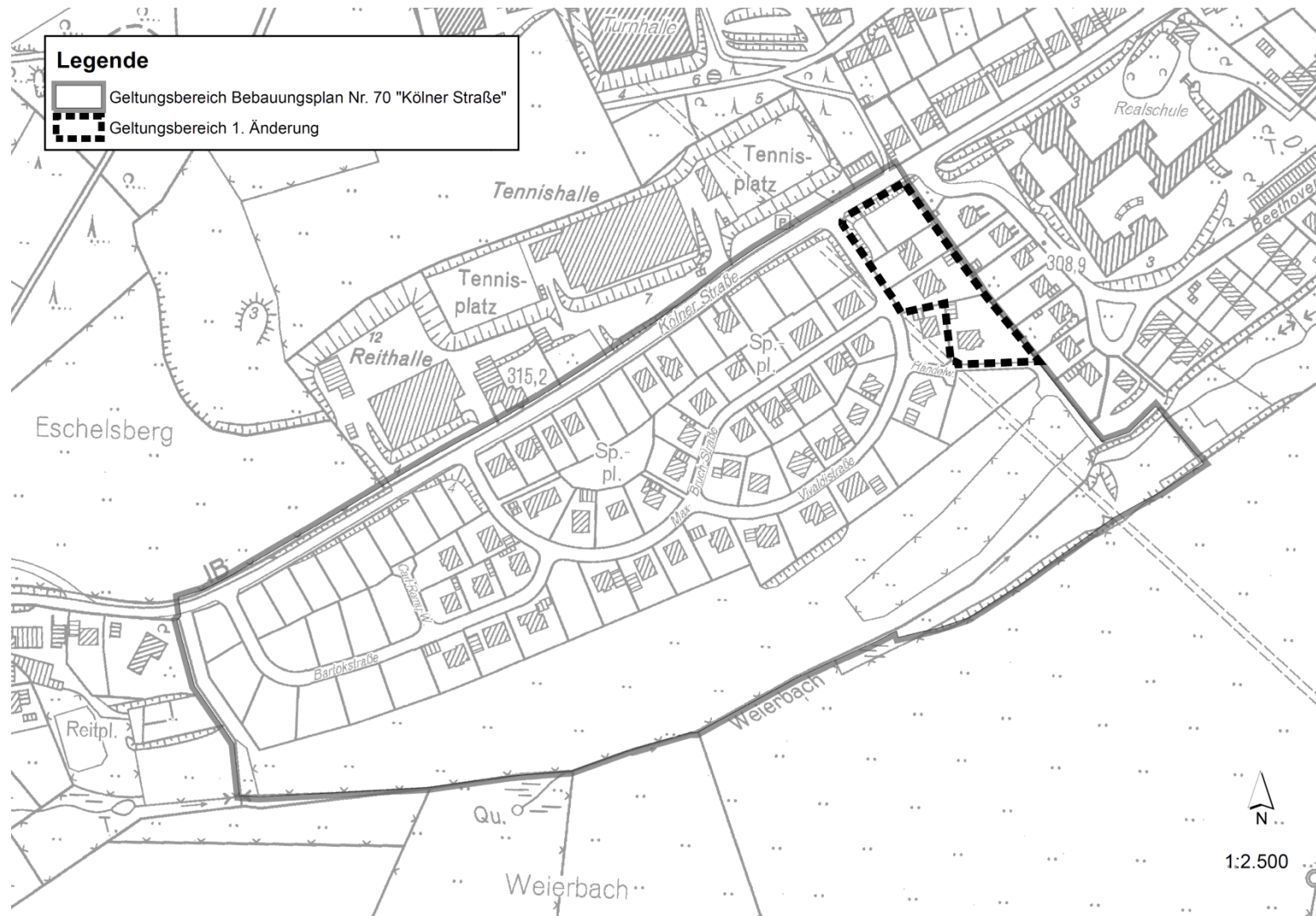
Auslegungsbeschluss

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 „Kölner Straße“

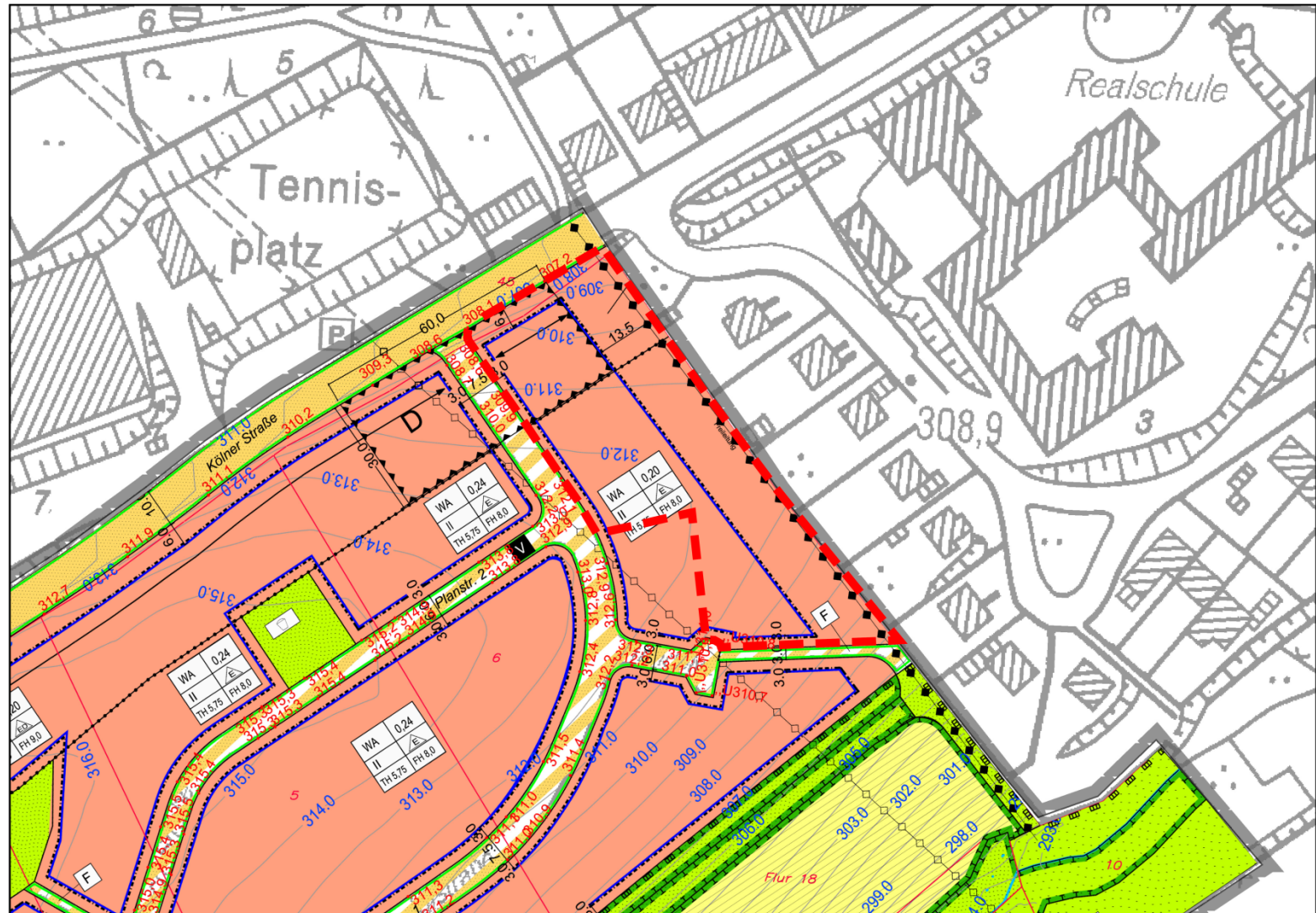
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung,
Wirtschaftsförderung und Umwelt

29.01.2015

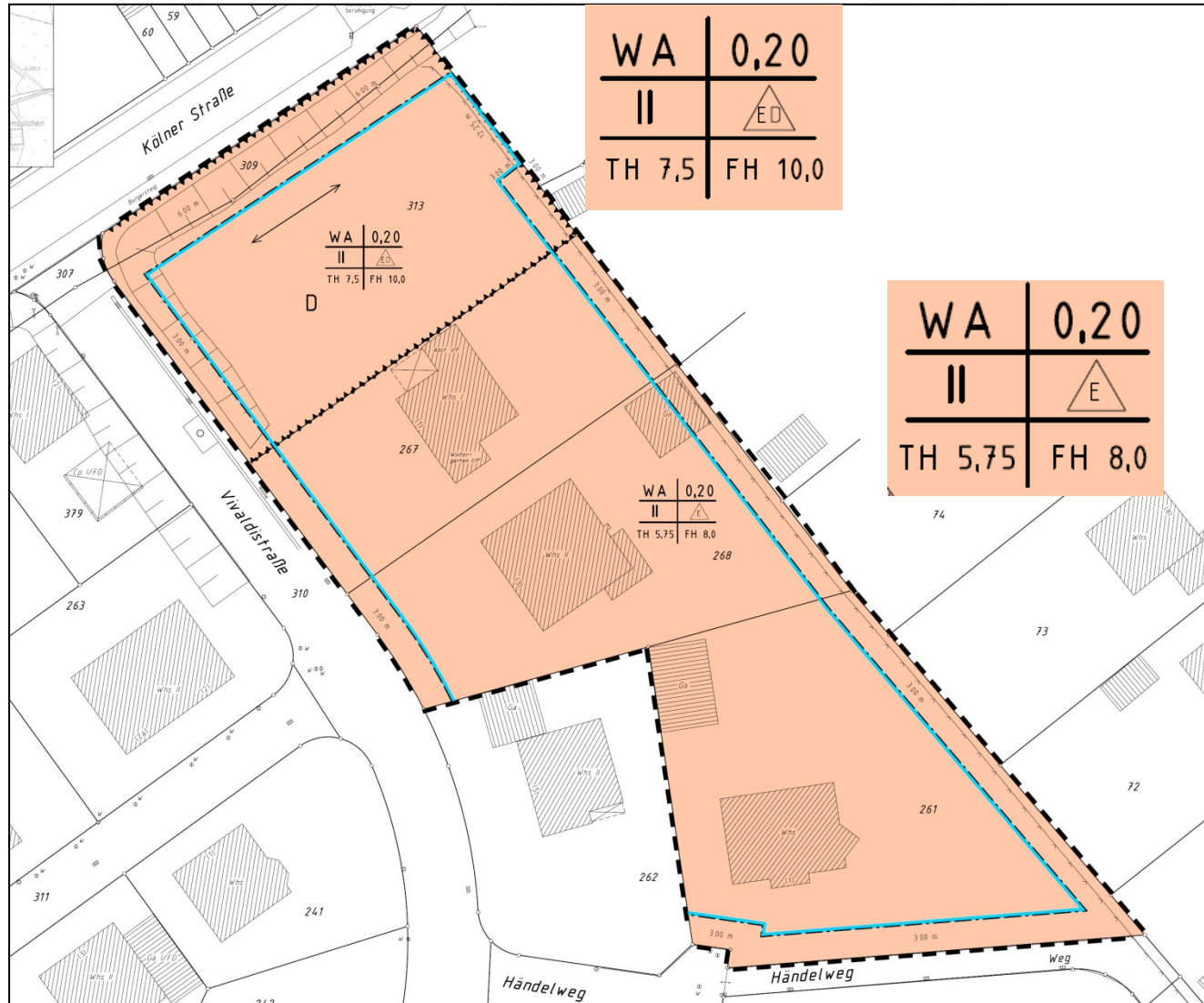
Geltungsbereich Bebauungsplan 70 „Kölner Straße“



Geltungsbereich Bebauungsplan 70 „Kölner Straße“



Planinhalte 1. Änderung



Planinhalte 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO).

2. Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt zwischen der Außenwand des Gebäudes und der Dachhaut bzw. den oberen Abschluss der Wand. Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Straßenausbauhöhen (Straßenoberfläche) laut Planeintrag. Maßgeblich ist das Niveau der in geringster Entfernung vom Hauszugang gelegenen Verkehrsfläche. Gibt es keinen oder mehrere straßenseitige Hauszugänge, gilt die straßenseitige Hausmitte als Bezugspunkt. Gibt es, im Fall von Eckgrundstücken, Hauszugänge zu beiden angrenzenden Straßen, ist diejenige Verkehrsfläche maßgeblich, die – bei Berücksichtigung der jeweils geringsten Entfernung zwischen Hauszugang und Verkehrsfläche - tiefer gelegen ist. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Baugrenzenüberschreitung (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist bis zu einer Fläche von maximal 2 m² pro Baugrundstück zulässig.

4. Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 11 BauO NRW)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze allgemein zulässig.

5. Bodenbelag (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fußwege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen maximalen Innenraumpegel und zur Sicherung des Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen bauliche Einrichtungen (schallgedämmte Zwangslüfter) vorzusehen. In der Planzeichnung wird der betroffene Bereich mit der Bezeichnung D gekennzeichnet. Bei Häusern in diesem Abschnitt sind jeweils die nördlichen Fassaden zu schützen.

7. Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51 a Abs. 1 u. § 53 Abs. 1 c LWG NRW)

Eine Versickerung aller Oberflächenwässer auf den privaten Baugrundstücken, zum Beispiel durch oberflächige Versickerung, Mulden oder Rigolen, ist unzulässig. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für den öffentlichen Kanal.

8. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Entlang der Planstraßen sind auf den privaten Grundstücken insgesamt 52 Bäume zu pflanzen. Es sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) der Qualität Alleebaum, 3 x verpflanzt, StU 16-18 zu verwenden. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

8.2 Baugrundstücke bis 400 m² Gesamtgröße sind mit mindestens 1 Baum, Baugrundstücke größer als 400 m² sind mit mindestens 2 Bäumen zu bepflanzen. Es sind Bäume der Liste 3 der Qualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm zu verwenden. Gepflanzte Bäume gemäß 8.1 werden angerechnet. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Planinhalte 1. Änderung

9. Böschungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 11 BauO NRW)

Zum Anschluss der Baugrundstücke an das angrenzende Straßenniveau, sowie zum Anschluss benachbarter Baugrundstücke ist die Anlage von Stützmauern oder Böschungen innerhalb des Baugrundstückes bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Stützmauern oder Pflanzsteine sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig, gemessen an der Grundstücksgrenze. Nachbargrundstücke dürfen durch abfließendes Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.

10. Fassadengestaltung und Dachfarben (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BO NW)

Doppelhäuser sind in der Farb- und Materialwahl einander anzupassen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Als Farbe der Dacheindeckung sind Rot- und Grautöne zulässig.

Für die Farbtöne Rot und Grau werden die folgenden NCS-Werte festgelegt:

- Rot: Y60R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%; Y70R, Schwarzanteil 20-40%, Buntanteil 40-75%.

- Grau: S 4000-N bis S 6500-N; S 4502-Y bis S 6502-Y; S 4502-R bis S 6502-R; S 4502-B bis S 6502-B; S 4502-G bis S 6502-G.

11. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 4 BauO NRW)

Als Einfriedungen sind nur freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 1,60 m oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus der Pflanzliste sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,80m aus Holz oder Metall zulässig. Der Abstand der einzelnen Zaunelemente darf 0,1 m nicht unterschreiten.

Hinweise

1. Meldepflicht von Waffen, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Archäologische Bodenfunde (§§ 15 u. 16 DSchG NW)

Im Plangebiet können archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Auf die Melde-/Erhaltungspflicht gemäß den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird hingewiesen .

3. Bodenerhöhungen

Nach den §§ 30 und 31 des Nachbarrechtsgesetzes NRW ist jeder Nachbar berechtigt, das Niveau der Erdoberfläche auf seinem Grundstück bis zur Grenze zu erhöhen, soweit durch die Art und Weise der Bodenerhöhung eine Schädigung des Nachbargrundstückes insbesondere durch Abstürzen oder Abschwämmen ausgeschlossen ist. Notfalls ist eine Stützmauer zu setzen. Nr. 9 der Festsetzungen ist zu beachten.

Stand des Verfahrens



Aufstellungsbeschluss: 25.11.2014

Auslegungsbeschluss

Öffentliche Auslegung und Beteiligung
Behörden

Abwägungs- und Satzungsbeschluss