TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 335 - MAURERSTRASSE -

---

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Von den gemäß **§ 6 Abs. 2 BauNVO** in Mischgebieten (MI) **allgemein** zulässigen Nutzungen sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 **nicht zulässig**. Die nach **§ 4 Abs. 3 BauNVO** in Mischgebieten (MI) **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen sind **nicht zulässig.**

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem II. Abschnitt der BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl**

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige **Überschreitung der Grundflächenzahl** GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **nicht zulässig**.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flachdächer als einzige Dachform zulässig.
Die **Firsthöhe (FH)** ergibt sich bei Flachdächern aus der Differenz zwischen der Oberkante der Attika und der Bezugshöhe und darf **maximal 4 Meter** betragen. Die Bezugshöhe ist jeweils die höchste Höhe der endausgebauten Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.

3. **Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen von ihrer Zufahrtsseite her eine mindestens **5,0 m tiefe Aufstellfläche** aufweisen. Stellplätze sind allgemein zulässig.

4. **Grünordnerische Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

4.1 **Erhalt von Bäumen**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen gegen Schäden zu sichern.

4.2 **Anpflanzung von Hecken**

4.2.1 In dem zeichnerisch dafür festgesetzten Bereich entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung einer **mindestens 0,5 Meter** breiten Hecke gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die Hecke ist in einer **Qualität von 60-100 cm** und mit mindestens **4 Pflanzen pro lfdm** anzupflanzen und aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Fagus sylvatica	-	Buche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

4.2.2 Die Heckenpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

5.1 Dachformen

Innerhalb des Mischgebietes ist die Ausgestaltung der Dachform nur als **Flachdach** zulässig.

5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen, z.B. von Stellplätzen und ihren Zufahrten, sind unter Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge**, wie Rasengittersteinen oder Rasenpflaster, herzustellen.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG

Das **Niederschlagswasser** von Dachflächen und sonstigen Freiflächen, innerhalb des Plangebietes, ist in die Mischkanalisation in der Maurerstraße einzuleiten. Das anfallende **Schmutzwasser** ist in die örtliche Mischkanalisation in der Maurerstraße oder der Otto-Hahn-Straße abzuführen.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Bodenfunde sind unverzüglich bei der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) anzuzeigen sowie in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.