TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die im WA gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im WA wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Erdgeschosshöhe beträgt mindestens +/- 0,00 m und maximal + 0,50 m.
Die zulässige Trauf-/ Wandhöhe beträgt maximal 7,00 m.
Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 11,0 m.
Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze.
Als Erdgeschosshöhe gilt die Höhe der fertiggestellten Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Bezugshöhe.
Als Trauf-/ Wandhöhe gilt die Schnittlinie der Außenkante Außenwand mit der Außenkante Dachhaut.
Als Firsthöhe gilt die Schnittlinie der Außenkanten Dachhaut der Dachflächen.

4. Garagen, Stellplätze und Carports

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5. Anpflanzen von Hecken

Vordere Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Anzupflanzen sind Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn oder Liguster, Heckenpflanzen, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 5 Pflanzen/lfd. m, zweireihig versetzt.

6. Anpflanzen von Bäumen

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, heimischer Hochstammlaubbaum anzupflanzen. Anzupflanzen sind Stieleichen-, Ahorn-, Linden- oder Obstbaumhochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

7. Gestalterische Festsetzung

Dachneigung und Trauf- und Firsthöhe sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich zu gestalten.

KENNZEICHNUNG

In dem gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich, bei dessen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind, weist die Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 5102 Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.
Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.
Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

HINWEIS

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.