Textliche Festsetzungen

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes II/7 Mühlenstraße gemäß § 13 BauGB

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Gemäß § 3 BauNVO wird „Reines Wohngebiet" festgesetzt.
Im Reinen Wohngebiet werden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke als ausnahmsweise zugelassene Nutzung ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

1.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl gemäß §§ 19, 20 BauNVO

Die anrechenbare Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
Bei einem Vollgeschoss beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Die Bebauungstiefe ist festgesetzt durch die vordere Baugrenze, mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, und einer hinteren Baugrenze.

3.0 Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG

Der Bauherr hat innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, ob das vorhandene Regenwasser vor Ort versickert werden kann.
Die Erlaubnis das Regenwasser in den Untergrund einleiten zu dürfen, ist beim Kreis Aachen, Untere Wasserbehörde zu beantragen.