TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 1 -STEINRÖTSCH-

2. Änderungsfassung

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG

1. Nutzungseinschränkungen und Zweckbestimmungen von Baugebieten

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Tankstellen

1.2 Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung i. S. d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt,

Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 10 Tankstellen.

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen

Auf den Teilflächen A, B und C der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. v. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

In den Teilflächen A sind ausnahmsweise zulässig:

- Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen,
- Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe,
- allgemeine Zufahrten (Zugänge) und einzelne Stellplätze.

In den Teilflächen B sind ausnahmsweise zulässig:

- Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen,
- Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung über Bepflanzung und deren Erhaltung

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches B der nicht überbaubaren Flächen sind überwiegend die unter den lfd. Nr. 1 - 6 und vereinzelt die unter den lfd. Nr. 7 - 27 der in Anlage 2 aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig. Die jeweils zulässigen Pflanzenarten sind in beliebigen Anteilen, jedoch ökologisch ausgewogen und in sinnvollem Wechsel einander zugeordnet, in lückenloser, geschlossener Form und in ökologisch sinnvoller hoher Dichte anzupflanzen und unversehrt zu erhalten; der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen (Ersatzpflanzung).

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches C sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Das Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG bleibt von dieser überlagernden Nutzungsfestsetzung der Ziffer 3 unberührt.

3.3 Im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen können die vorhandenen Bäume und Hecken auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf höchstens 0,70 m über Geländeanschnittshöhe liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwände der baulichen Anlage (s. Skizze -Anlage 1).

4.2 Ausnahmen können hiervon zugelassen werden,

a) wenn die Einhaltung der festgesetzten allgemein gültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung des Gebäudes zwingend erfordern.

b) bei Grundstücken, die tiefer liegen als die vorbeiführende Straße, kann die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen bis zu 0,70 m über der Straßenkrone liegen. Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (s. Skizze - Anlage 1).

5. Anschüttungen

Anschüttungen auf den Baugrundstücken können zugelassen werden,

a) im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlage für die Herstellung des Hauseingang und der Garagenzufahrt.

b) im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände, in einer 3-m-Zone entlang der Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m.

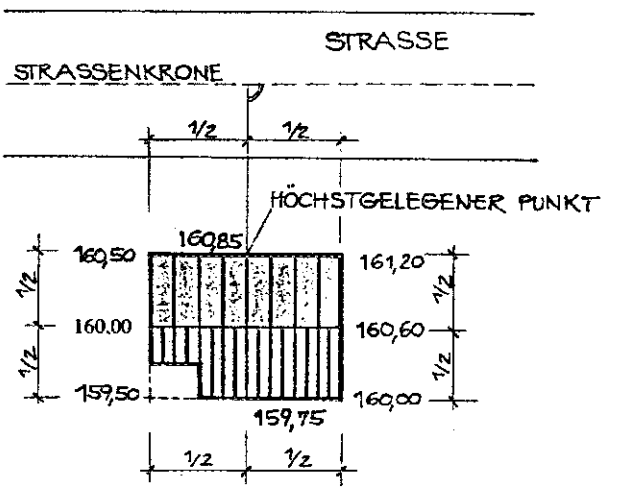
c) zur Angleichung des Geländeniveaus, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Aufschüttung vorgenommen wurde. In diesem Fall darf die Aufschüttung auch entlang der gemeinsamen Grenze bis zu einer Höhe von 1 m über natürlichem Gelände angeglichen werden."

Hinweis: Das Niederschlagswasser darf durch die Geländeveränderung nicht auf die Nachbargrundstücke geleitet werden.

Anlage 1

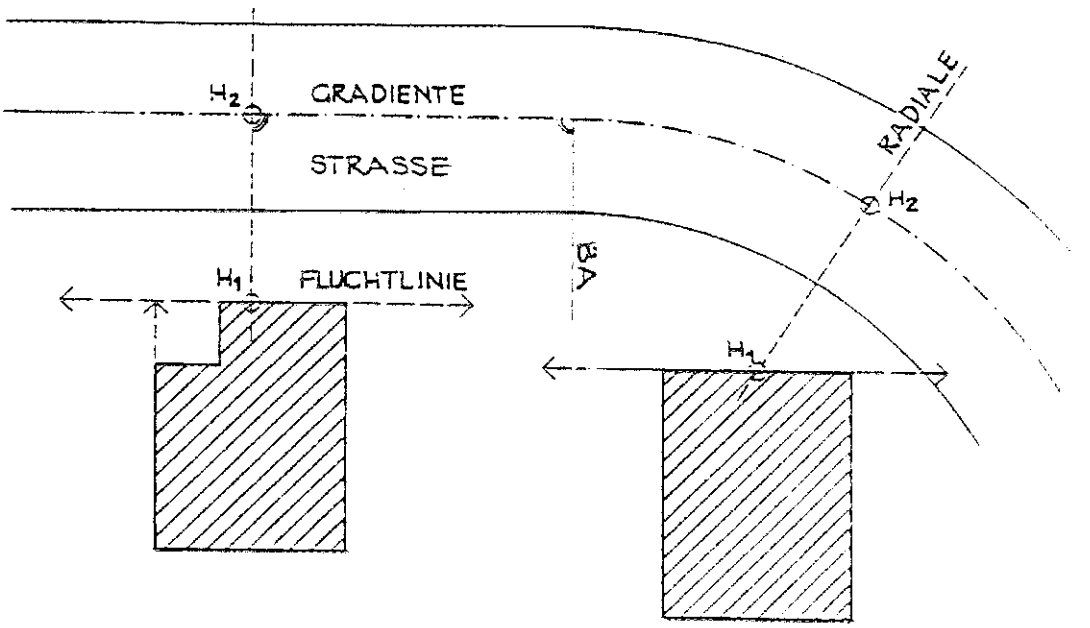
SKIZZEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER ZIFFER 4

Skizze zu Ziffer 4.1



160,50 = HÖHE Ü. NN

Skizze zu Ziffer 4.2



Anlage 2

PFLANZLISTE

lfd. Nr.	Pflanzenarten
1	Rotbuche
2	Stieleiche
3	Vogelbeere
4	Hasel
5	Weißdorn
6	Hundsrose
7	Feldahorn
8	Bergahorn
9	Schwarzerle
10	Eberesche
11	Hainbuche
12	Schwedische Mehlbirne
13	Traubenkirsche
14	Lärche
15	Immergrüner Liguster
16	Spindelbaum
17	Pfaffenhütchen
18	Traubenholunder
19	Wildrosen
20	Kornelkirsche
21	Hartriegel
22	Sandbirke
23	Hülsdorn
24	Besenginster
25	Heidekraut
26	Schneeball
27	Kätzchenweide