TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 13

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen

2.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

2.2 Auf den Teilflächen A der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW 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.

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

3.1 Sockelhöhe

Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,7 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

3.2 Traufhöhe / Firsthöhe

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 6,0 m, die Firsthöhe auf max. 10,0 m (gemessen zwischen der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens und der Trauflinie bzw. Firstlinie) begrenzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

3.3 Ausnahmen können hiervon zugelassen werden, 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.

4. Anschüttungen

4.1 Anschüttungen auf den Baugrundstücken können zugelassen werden,
a) im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderfront der baulichen Anlage für die Herstellung des Hauseinganges 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 Anschüttung 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.

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

5. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Buchenbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls ist nachzupflanzen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Hinweise

Gestaltung baulicher Anlagen
Zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 13 wird zeitgleich eine Gestaltungssatzung erlassen, deren Festsetzungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind.

Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca. < 5 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch ein zeitweiliges Abpumpen- darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen.