

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan XI 2A 1. Änderung – Unterbacher Straße / Am Maiblümchen –

(Insgesamt 3 Seiten) Stand 12.11.2019

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Für das Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Wert 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Grundfläche der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mitzurechnenden Grundflächen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Geschossflächenzahl – GFZ

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit dem Wert 1,2 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2.3 Geschossigkeit

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Zahl der Vollgeschosse auf IV festgesetzt.

3. Bauweise

In der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o).

Die offene Bauweise ist wie folgt definiert:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

In der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14

BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Zudem sind Stellplätze auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzfläche (St) zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1 Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

6.2 Abweichend von der Festsetzung 6.1 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf der festgesetzten Stellplatzfläche (St) gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO unzulässig.

7. Öffentliche Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind erforderliche Zufahrten bis zu einer Breite von max. 4,50 m zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Die Grundstücksflächen, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

8.2 Die festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

1. zu Kampfmitteln

Es besteht ein Verdacht auf Kampfmittel innerhalb der Plangebietsabgrenzung. Die Verdachtsflächen befinden sich im Bereich des Grundstücks „Am Maiblümchen 41“ auf den Flurstücken 53 und 59, Flur 20, Gemarkung Hochdahl (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Abbildung 14). Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung kann mittels des Formulars „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD erfolgen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD gebeten. Hierfür kann ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ verwendet werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierzu ist das auf der Internetseite abrufbare „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu beachten.

2. zum Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht gemäß § 15 und das Veränderungsgebot gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. zu Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Beeinflussungen durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden, die Überflutungshöhen im betreffenden Gebiet sind jedoch gering (< 10 cm). Lediglich auf dem Flurstück 64 können Überflutungshöhen von bis zu 30 cm auftreten.

Zur Abmilderung von Starkregenfolgen wird Folgendes empfohlen:

Stellplätze (nicht überdachte) im Sinne des § 12 BauNVO sollten mit begrünbaren Pflasterdecken (Rasengittersteine o. Ä.) ausgeführt werden.

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer sollten möglichst flächendeckend extensiv begrünt werden, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Die Substratstärke sollte mindestens 9 cm betragen.

4. zur Baumschutzsatzung der Stadt Erkrath

Die von der Stadt Erkrath im Jahr 1990 aufgestellte „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“, ist zu beachten.

5. zu Gehölzfällungen und zum Artenschutz

Aus dem allgemeinen Artenschutz leitet sich die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG ab.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere gegen das Tötungsverbot / zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste bei Vögeln, sind die erforderlichen Gehölzfällungen / die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der durch das BNatSchG gesetzlich vorgegebenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen und haben demnach nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) europäischer Vogelarten zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine fachkundige Begleitung vorzusehen.

Dieses Zeitfenster liegt außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt und stellt sicher, dass keine Verletzung von Verbotstatbeständen eintritt.

Die Baufeldräumung darf nur innerhalb des Zeitraumes 31.07.-15.03. erfolgen.

6. zur Zuordnung von Stellplätzen

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze (St) ist wie folgt zugeordnet: A zu A1.

7. zu Rohrfernleitungen

Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Schutzstreifen der Rohrfernleitungen sind die zuständigen Leitungsträger zu beteiligen sowie die entsprechenden Schutzanweisungen der einzelnen Leitungsträger zu beachten.