

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Bundesbaugesetz

Inhalt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 5, 11, 12, 15, 25 b, Abs. 4, Abs. 6 und Abs. 7 Bundesbaugesetz

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Tankstellen nach § 7 Abs. 2, Ziff. 5 und § 7 Abs. 3 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im MK-Gebiet gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.
2. Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses generell; an der Alleestraße, der Südseite der Veybachstraße als Ausnahme gem. § 7 Abs. 3, Ziff. 2 BauNVO auch im Erdgeschoß erlaubt.
3. Im MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 6 und 7 nicht zulässig.
4. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind gem. § 21 a Abs. 2 Baunutzungsverordnung Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 Bundesbaugesetz hinzuzurechnen.

Nebenanlagen

- 5.0 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig.

Firstrichtung

- 6.0 Bei Satteldächern muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße verlaufen.

Ergänzungen gemäß Ratsbeschluß vom

7.0 HINWEISE

KAMPFMITTELBESEITIGUNG

- 7.1 Im Bebauungsplan sind mit Kampfmittel belastete Flächen enthalten. Rechtzeitig vor Durchführung von Baumaßnahmen aller Art hat der jeweilige Eigentümer der betroffenen Flächen eine Sondierung bzw. Räumung durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln über die örtliche Ordnungsbehörde zu veranlassen.

HINWEISE FÜR BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

- 7.2 Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Das Plangebiet ist daher als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", DIN 18196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke und DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

LEITUNGEN

- 7.3 Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom. Bei Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen vermieden werden. Daher ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden von der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Düren, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

GRUNDWASSER

- 7.4 Der Grundwasserstand liegt < 5 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, daß bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden bzw. beachtet wird, daß keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen erfolgt, und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.