GEMEINDE NÜMBRECHT
BEBAUUNGSPLAN NR. 30

NÜMBRECHT-WEST

M. 1:500

AUSFERTIGUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 BAUGRUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO wird von den in § 3 Abs. 3 genannten sonstigen Ausnahmen folgendes nicht zugelassen:

- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
- sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

zugelassen:

1.2 Allgemeines Wohngebiet als besonderes Wohngebiet (WA II)

Gemäß § 9 Abs. 3 ZIFF. 3 Bauleitplan in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 9 BauNVO wird für das Gebiet (Ha zur Festsetzung Ha-B Nr. 1.2) folgendes festgesetzt:

- Einzelhaus
- nur Kellerg. Geschosse mit den zugehörigen Bewerkstelligungseinrichtungen
- Obergeschoß
- nur Kellerg. Geschosse, Wohnen für Betriebsinhaber oder/und Betriebsangehörige

1.3 Sonstige Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 9 Abs. 3 Bauleitplan in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird von den in § 4 Abs. 3 genannten ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen folgendes nicht zugelassen:

ZIFF. 1 Gartenbaubetriebe
ZIFF. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
ZIFF. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

zugelassen.

1.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. (Siehe auch Festsetzung zu Baukörpern - ZIFF. 1.6)

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

1.5.1 Festsetzung der zugehörigen Verkehrsflächen gemäßen Grundstücke

Gemäß § 9 (3) BBauG wird die min. Höhenlage der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

a) Wohnhäuser: 0,30 über Mittelwert der zugehörigen Verkehrsfläche.

Auf der straßenabgewandten Seite darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe um + 1,50 m (0,0- hohen Geschoß) verspringen.

1.5.2 Festsetzung zu den zugehörigen Verkehrsflächen gemäßen Grundstücke

Gemäß § 9 (3) BBauG wird die max. Höhenlage der Traufe wie folgt festgesetzt:

a) Wohnhäuser: 6,00 m über Mittelwert der zugehörigen Verkehrsfläche.

Die Lifter 1 m gilt nicht für seitwärts liegende Grundstücken.

Die Höhenwerte der vorliegenden Pläne in 1:1 und 1:5,1 werden ermittelt auf der Länge der der zugehörigen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudewände.

1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf Bauflächenpunkt der gem. § 9 Abs. 1 ZIFF. 25 a BBauG festgesetzten Flächen sind wahlweise folgende Bäume und Sträucher in dichtes (Pflanzabstand ca. 1 m) zu pflanzen:

Bäume: Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Castanea sativa (Eßkastanie)
Acer campestre (Feldahorn)

Sträucher: Corylus avellana (Haselnuß)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa canina (Hundsrose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Die Anzahl der Pflanzen is gen der festgesetzten Pflanzflächen auch einschließen als Bäume oder als Firmach sollen, der Abstand der Bäume sind auf mindestens 20 % Kronenbreite (Siehe auch Festsetzung zu Sichtdreiecken (ZIF. 1.8)

1.7 Anpflanzen von Bäumen in Straßenbereich

Eine Verwirklichung der in Nebenzeichnen Anlgepeckten Bäume gemäß § 9 Abs. 1 ZIFF. 25 a BBauG bei ungenaueren Ort ca. 1,50 m entfernt, wenn die Gartnr die entgültigen Lagen von Garr- und Einfahrtsmitg. Grundstücken, Hausanlagen, Carpgenehmigten Lagrnplan ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgesetzten Bäume ist nicht zulässig.

1.8 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind grundsätzlich und neben den unter ZIFF. 1.4 genannten Nebenanlagen auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwerk und in den Abstandsflächen zulässig und oder zugelassen sind, unzulässig.

Die ausnahmsweise Begrünung des § 16 Abs. 1 BauNVO gilt nicht (Hecken) von Sichtdreiecken. Ein-Friedungen und Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe bis max. 0,8 m zulässig.

1.9 Sichtflächen

Für alle Baugrundstücke, welche die nach Ihre Planzeichenerklärung bestimmen und für die Grundstücke sollte ihr den Bredenbacher Weg wird gemäß § 9 Abs. 1 ZIFF. 10 BBauG festgesetzt:

- Für Fahrzeuge von Baller- und Schlachtbetrieben, Ver- und Entsorgungsbetrieben, Rettungsdienst und Feuerwehr und
- ca. 1,50 ausgebildete Lehrer und der Fahrer mit einem Kraftfahrzeug (Kombi) und der Fahrer mit einem Kraftfahrzeug (Kombi) ca. 1,50 ausgebildete Lehrer