

RECHTSGRUNDLAGEN (BauGB) Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) In der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. (BaunVO) Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796) In der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. (BauNVO) Bauvorschriftenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) In der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. (GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) In der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Zur des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. VERFAHENSINSHWEISE Die Planungsunterlagen entsprechen den Bestimmungen des § 3 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 27.08.2020 in der Zeit vom 09.12.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgetauscht worden. Willkürh. den 13.01.2022 Öffentlich bestellter Verm.-Ing. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 18.02.2016 aufgestellt werden. Monheim am Rhein, den 02.04.2022 <i>Zimmer</i> Bürgermeister FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 27.08.2020 in der Zeit vom 09.12.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgetauscht worden. Monheim am Rhein, den 02.04.2022 <i>X. Linker</i> Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Nach der ordentlichen Bekanntmachung am 01.12.2021 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.12.2021 bis 10.01.2022 öffentlich ausgetauscht worden. Monheim am Rhein, den 02.04.2022 <i>X. Linker</i> Bereich 61 Stadtplanung und Bauaufsicht SATZUNGSBESCHLUS Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat den Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bauen und Verkehr vom 18.02.2016 aufgestellt werden. Monheim am Rhein, den 02.04.2022 <i>Zimmer</i> Bürgermeister ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 02.04.2022 ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.04.2022 ordentlich bekannt gemacht worden. Monheim am Rhein, den 22.04.2022 <i>Zimmer</i> Bürgermeister	BEBAUUNGSPLAN 29B 1. Änderung "Griesstraße" Gemarkung Baumberg Flur 6 Stand Satzungsbeschluss März 2022 Maßstab 1 : 500 1. Ausfertigung 07.04.2022 ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig: • Gartenbaubetriebe Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwänden von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht. Die gilt auch unabhängig davon, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Gr max.) in Metern über Normalhöhenull (NN) festgesetzt. 2.2 Die festgesetzten Grundflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Tiefgaragen und deren Zugängen, die zum öffentlichen Verkehrsnetz führen, überschritten werden. Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. 2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Gr max.) ist für Flachdächer die Oberkante der Attika des oberen Geschosses und bei geneigten Dächern der jeweilige höchste Punkt der Hauptanlage maßgebend. 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahren oder Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 2.5 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind technische Gebäudeeinrichtung um 1,5 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im Plan festgesetzt. 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Bereichen von Baugruben durch ein Gebäude angebaute Terrassen und Terrassen-Überdachungen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Überschreitung ist zulässig, insofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z.B. der GRZ) nicht entgegenstehen. 4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 i. V. m. § 69 und § 30 BauO NRW) 4.1 Entlang der Baulinie mit der Markierung A-A kann bis zum Abriss des Bestandgebäudes Griesstraße 61 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, das Gebäude mit einem Maß der Tiefe der Abstände von 1 m gegenüber der Grundstücksgrenze zulässig sein. 4.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Griesstraße 61 innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist die Gebäudewand entlang oder parallel der Baulinie mit der Markierung A-A gemäß § 30 BauO NRW auszuführen und bis zum Abschluss der Abrissarbeiten zu sichern. 4.3 Es können Ausnahmen von der Festsetzungen Nr. 4.2 zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutzwert (Brandschutz) auch in anderer Weise erreicht werden kann. 5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind oberirdische Stellplätze in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports ausschließlich in den gemäß Eintragungen im Plan markierten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit Grt gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Stadt Monheim am Rhein sowie einen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. 7. Grundverordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten für Bauplanungen mit einer mindestens 0,6 Bodenschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen auf Tiefgaragen, die aufgrund zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Terrassen, Wege, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) überbaut werden. 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies betrifft auch dachflächen von Garagen und Carports. 7.3 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „RL-Richtlinie für die Begrünung von Gebäuden“ (Ausgabe 2016 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen und hinsichtlich der Begrünungspflichten zu berücksichtigen. 7.4 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens acht hochstämmige Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Standort gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Bäume gewahrt bleibt. Die Pflanzpalette wird wie folgt beschrieben: Höchstans viermal verpflanzt aus extra weitem Stund mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelarmersystem mit mindestens 16 m³ Volumen mit untaufenden Wurzelschutz vorzusorgen. 7.5 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckpflanzungen aus Laubbäumen mit einer Höhe von 100 cm gemäß nachstehender Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. 7.6 Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Pflanzliste Bäume: Acer platanoides, Acer palmatum, Carpinus betulus, Castalia bipinnolioides, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Fraxinus excelsior Hecken: Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa Sträucher: Feld-aborn, Spitzahorn, Heibuche, Kugel-Trompetenbaum, Weibsdorn, Echter Rododorn, Eiche Haarbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn	BEBAUUNGSPLAN 29B 1. Änderung "Griesstraße" Gemarkung Baumberg Flur 6 Stand Satzungsbeschluss März 2022 Maßstab 1 : 500 1. Ausfertigung 07.04.2022 ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig: • Gartenbaubetriebe Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwänden von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht. Die gilt auch unabhängig davon, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Gr max.) in Metern über Normalhöhenull (NN) festgesetzt. 2.2 Die festgesetzten Grundflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Tiefgaragen und deren Zugängen, die zum öffentlichen Verkehrsnetz führen, überschritten werden. Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. 2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Gr max.) ist für Flachdächer die Oberkante der Attika des oberen Geschosses und bei geneigten Dächern der jeweilige höchste Punkt der Hauptanlage maßgebend. 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahren oder Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 2.5 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind technische Gebäudeeinrichtung um 1,5 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im Plan festgesetzt. 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Bereichen von Baugruben durch ein Gebäude angebaute Terrassen und Terrassen-Überdachungen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Überschreitung ist zulässig, insofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z.B. der GRZ) nicht entgegenstehen. 4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 i. V. m. § 69 und § 30 BauO NRW) 4.1 Entlang der Baulinie mit der Markierung A-A kann bis zum Abriss des Bestandgebäudes Griesstraße 61 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, das Gebäude mit einem Maß der Tiefe der Abstände von 1 m gegenüber der Grundstücksgrenze zulässig sein. 4.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Griesstraße 61 innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist die Gebäudewand entlang oder parallel der Baulinie mit der Markierung A-A gemäß § 30 BauO NRW auszuführen und bis zum Abschluss der Abrissarbeiten zu sichern. 4.3 Es können Ausnahmen von der Festsetzungen Nr. 4.2 zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutzwert (Brandschutz) auch in anderer Weise erreicht werden kann. 5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind oberirdische Stellplätze in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports ausschließlich in den gemäß Eintragungen im Plan markierten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit Grt gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Stadt Monheim am Rhein sowie einen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. 7. Grundverordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten für Bauplanungen mit einer mindestens 0,6 Bodenschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen auf Tiefgaragen, die aufgrund zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Terrassen, Wege, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) überbaut werden. 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies betrifft auch dachflächen von Garagen und Carports. 7.3 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „RL-Richtlinie für die Begrünung von Gebäuden“ (Ausgabe 2016 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen und hinsichtlich der Begrünungspflichten zu berücksichtigen. 7.4 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens acht hochstämmige Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Standort gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Bäume gewahrt bleibt. Die Pflanzpalette wird wie folgt beschrieben: Höchstans viermal verpflanzt aus extra weitem Stund mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelarmersystem mit mindestens 16 m³ Volumen mit untaufenden Wurzelschutz vorzusorgen. 7.5 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckpflanzungen aus Laubbäumen mit einer Höhe von 100 cm gemäß nachstehender Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. 7.6 Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Pflanzliste Bäume: Acer platanoides, Acer palmatum, Carpinus betulus, Castalia bipinnolioides, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Fraxinus excelsior Hecken: Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa Sträucher: Feld-aborn, Spitzahorn, Heibuche, Kugel-Trompetenbaum, Weibsdorn, Echter Rododorn, Eiche Haarbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn	BEBAUUNGSPLAN 29B 1. Änderung "Griesstraße" Gemarkung Baumberg Flur 6 Stand Satzungsbeschluss März 2022 Maßstab 1 : 500 1. Ausfertigung 07.04.2022 ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig: • Gartenbaubetriebe Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwänden von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht. Die gilt auch unabhängig davon, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Gr max.) in Metern über Normalhöhenull (NN) festgesetzt. 2.2 Die festgesetzten Grundflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Tiefgaragen und deren Zugängen, die zum öffentlichen Verkehrsnetz führen, überschritten werden. Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. 2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Gr max.) ist für Flachdächer die Oberkante der Attika des oberen Geschosses und bei geneigten Dächern der jeweilige höchste Punkt der Hauptanlage maßgebend. 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahren oder Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 2.5 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind technische Gebäudeeinrichtung um 1,5 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im Plan festgesetzt. 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Bereichen von Baugruben durch ein Gebäude angebaute Terrassen und Terrassen-Überdachungen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Überschreitung ist zulässig, insofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z.B. der GRZ) nicht entgegenstehen. 4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 i. V. m. § 69 und § 30 BauO NRW) 4.1 Entlang der Baulinie mit der Markierung A-A kann bis zum Abriss des Bestandgebäudes Griesstraße 61 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, das Gebäude mit einem Maß der Tiefe der Abstände von 1 m gegenüber der Grundstücksgrenze zulässig sein. 4.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Griesstraße 61 innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist die Gebäudewand entlang oder parallel der Baulinie mit der Markierung A-A gemäß § 30 BauO NRW auszuführen und bis zum Abschluss der Abrissarbeiten zu sichern. 4.3 Es können Ausnahmen von der Festsetzungen Nr. 4.2 zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutzwert (Brandschutz) auch in anderer Weise erreicht werden kann. 5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind oberirdische Stellplätze in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports ausschließlich in den gemäß Eintragungen im Plan markierten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit Grt gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Stadt Monheim am Rhein sowie einen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. 7. Grundverordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten für Bauplanungen mit einer mindestens 0,6 Bodenschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen auf Tiefgaragen, die aufgrund zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Terrassen, Wege, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) überbaut werden. 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies betrifft auch dachflächen von Garagen und Carports. 7.3 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „RL-Richtlinie für die Begrünung von Gebäuden“ (Ausgabe 2016 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen und hinsichtlich der Begrünungspflichten zu berücksichtigen. 7.4 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens acht hochstämmige Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Standort gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Bäume gewahrt bleibt. Die Pflanzpalette wird wie folgt beschrieben: Höchstans viermal verpflanzt aus extra weitem Stund mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelarmersystem mit mindestens 16 m³ Volumen mit untaufenden Wurzelschutz vorzusorgen. 7.5 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckpflanzungen aus Laubbäumen mit einer Höhe von 100 cm gemäß nachstehender Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. 7.6 Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Pflanzliste Bäume: Acer platanoides, Acer palmatum, Carpinus betulus, Castalia bipinnolioides, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Fraxinus excelsior Hecken: Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa Sträucher: Feld-aborn, Spitzahorn, Heibuche, Kugel-Trompetenbaum, Weibsdorn, Echter Rododorn, Eiche Haarbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn	BEBAUUNGSPLAN 29B 1. Änderung "Griesstraße" Gemarkung Baumberg Flur 6 Stand Satzungsbeschluss März 2022 Maßstab 1 : 500 1. Ausfertigung 07.04.2022 ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig: • Gartenbaubetriebe Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwänden von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht. Die gilt auch unabhängig davon, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Gr max.) in Metern über Normalhöhenull (NN) festgesetzt. 2.2 Die festgesetzten Grundflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Tiefgaragen und deren Zugängen, die zum öffentlichen Verkehrsnetz führen, überschritten werden. Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. 2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Gr max.) ist für Flachdächer die Oberkante der Attika des oberen Geschosses und bei geneigten Dächern der jeweilige höchste Punkt der Hauptanlage maßgebend. 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahren oder Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 2.5 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind technische Gebäudeeinrichtung um 1,5 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im Plan festgesetzt. 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Bereichen von Baugruben durch ein Gebäude angebaute Terrassen und Terrassen-Überdachungen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Überschreitung ist zulässig, insofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z.B. der GRZ) nicht entgegenstehen. 4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 i. V. m. § 69 und § 30 BauO NRW) 4.1 Entlang der Baulinie mit der Markierung A-A kann bis zum Abriss des Bestandgebäudes Griesstraße 61 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, das Gebäude mit einem Maß der Tiefe der Abstände von 1 m gegenüber der Grundstücksgrenze zulässig sein. 4.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Griesstraße 61 innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist die Gebäudewand entlang oder parallel der Baulinie mit der Markierung A-A gemäß § 30 BauO NRW auszuführen und bis zum Abschluss der Abrissarbeiten zu sichern. 4.3 Es können Ausnahmen von der Festsetzungen Nr. 4.2 zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutzwert (Brandschutz) auch in anderer Weise erreicht werden kann. 5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind oberirdische Stellplätze in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports ausschließlich in den gemäß Eintragungen im Plan markierten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit Grt gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Stadt Monheim am Rhein sowie einen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. 7. Grundverordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten für Bauplanungen mit einer mindestens 0,6 Bodenschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen auf Tiefgaragen, die aufgrund zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Terrassen, Wege, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) überbaut werden. 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies betrifft auch dachflächen von Garagen und Carports. 7.3 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „RL-Richtlinie für die Begrünung von Gebäuden“ (Ausgabe 2016 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen und hinsichtlich der Begrünungspflichten zu berücksichtigen. 7.4 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens acht hochstämmige Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Standort gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Bäume gewahrt bleibt. Die Pflanzpalette wird wie folgt beschrieben: Höchstans viermal verpflanzt aus extra weitem Stund mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelarmersystem mit mindestens 16 m³ Volumen mit untaufenden Wurzelschutz vorzusorgen. 7.5 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckpflanzungen aus Laubbäumen mit einer Höhe von 100 cm gemäß nachstehender Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. 7.6 Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Pflanzliste Bäume: Acer platanoides, Acer palmatum, Carpinus betulus, Castalia bipinnolioides, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Fraxinus excelsior Hecken: Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa Sträucher: Feld-aborn, Spitzahorn, Heibuche, Kugel-Trompetenbaum, Weibsdorn, Echter Rododorn, Eiche Haarbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn	BEBAUUNGSPLAN 29B 1. Änderung "Griesstraße" Gemarkung Baumberg Flur 6 Stand Satzungsbeschluss März 2022 Maßstab 1 : 500 1. Ausfertigung 07.04.2022 ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig: • Gartenbaubetriebe Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwänden von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht. Die gilt auch unabhängig davon, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Gr max.) in Metern über Normalhöhenull (NN) festgesetzt. 2.2 Die festgesetzten Grundflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Tiefgaragen und deren Zugängen, die zum öffentlichen Verkehrsnetz führen, überschritten werden. Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. 2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Gr max.) ist für Flachdächer die Oberkante der Attika des oberen Geschosses und bei geneigten Dächern der jeweilige höchste Punkt der Hauptanlage maßgebend. 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahren oder Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 2.5 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind technische Gebäudeeinrichtung um 1,5 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im Plan festgesetzt. 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Bereichen von Baugruben durch ein Gebäude angebaute Terrassen und Terrassen-Überdachungen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Überschreitung ist zulässig, insofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z.B. der GRZ) nicht entgegenstehen. 4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 i. V. m. § 69 und § 30 BauO NRW) 4.1 Entlang der Baulinie mit der Markierung A-A kann bis zum Abriss des Bestandgebäudes Griesstraße 61 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung, das Gebäude mit einem Maß der Tiefe der Abstände von 1 m gegenüber der Grundstücksgrenze zulässig sein. 4.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Griesstraße 61 innerhalb der geplanten Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung ist die Gebäudewand entlang oder parallel der Baulinie mit der Markierung A-A gemäß § 30 BauO NRW auszuführen und bis zum Abschluss der Abrissarbeiten zu sichern. 4.3 Es können Ausnahmen von der Festsetzungen Nr. 4.2 zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutzwert (Brandschutz) auch in anderer Weise erreicht werden kann. 5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind oberirdische Stellplätze in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports ausschließlich in den gemäß Eintragungen im Plan markierten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit Grt gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Stadt Monheim am Rhein sowie einen Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. 7. Grundverordnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten für Bauplanungen mit einer mindestens 0,6 Bodenschicht auf mindestens 1,2 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Flächen auf Tiefgaragen, die aufgrund zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Terrassen, Wege, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) überbaut werden. 7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung auszustatten. Dies betrifft auch dachflächen von Garagen und Carports. 7.3 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „RL-Richtlinie für die Begrünung von Gebäuden“ (Ausgabe 2016 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen und hinsichtlich der Begrünungspflichten zu berücksichtigen. 7.4 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt mindestens acht hochstämmige Bäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Standort gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Bäume gewahrt bleibt. Die Pflanzpalette wird wie folgt beschrieben: Höchstans viermal verpflanzt aus extra weitem Stund mit Drahtballen, mind. 1,8 m Stammhöhe, Stammumfang 20-25 cm. Es ist ein substratgefülltes Wurzelarmersystem mit mindestens 16 m³ Volumen mit untaufenden Wurzelschutz vorzusorgen. 7.5 In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckpflanzungen aus Laubbäumen mit einer Höhe von 100 cm gemäß nachstehender Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. 7.6 Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Pflanzliste Bäume: Acer platanoides, Acer palmatum, Carpinus betulus, Castalia bipinnolioides, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Fraxinus excelsior Hecken: Carpinus betulus, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa Sträucher: Feld-aborn, Spitzahorn, Heibuche, Kugel-Trompetenbaum, Weibsdorn, Echter Rododorn, Eiche Haarbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Schlehdorn	BEBAUUNGSPLAN 29B 1. Änderung "Griesstraße" Gemarkung Baumberg Flur 6 Stand Satzungsbeschluss März 2022 Maßstab 1 : 500 1. Ausfertigung 07.04.2022 ABK mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Mettmann
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig: • Gartenbaubetriebe Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 1.2 Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, soweit sie in, an oder auf Dach- und Außenwänden von Gebäuden oder Nebenanlagen angebracht. Die gilt auch unabhängig davon, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (Gr max.) in Metern über Normalhöhenull (NN) festgesetzt. 2.2 Die festgesetzten Grundflächen darf im Allgemeinen Wohngebiet WA1 durch Tiefgaragen und deren Zugängen, die zum öffentlichen Verkehrsnetz führen, überschritten werden. Die Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. 2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (Gr max.) ist für Flachdächer die Oberkante der Attika des oberen Geschosses und bei geneigten Dächern der jeweilige höchste Punkt der Hauptanlage maßgebend. 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Aufzugsüberfahren oder Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. 2.5 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind technische Gebäudeeinrichtung um 1,5 m von der darunterliegenden Außenwand zurückzusetzen. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) 3.1 Die Bauweise wird durch Eintragung im Plan festgesetzt. 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Bereichen von Baugruben durch ein Gebäude angebaute Terrassen und Terrassen-Überdachungen um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Überschreitung ist zulässig, insofern andere Festsetzungen des Bebauungsplans (wie z.B. der GRZ) nicht entgegenstehen. 4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfälle (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 i. V. m. § 69 und § 30 BauO NRW) 4.1 Entlang der Baulinie mit der Markierung A-A kann bis zum Abriss des Bestandgebäudes Griesstraße 61 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besondere	

[illegible]