

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen gelten für den Bereich **der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40** ausschließlich folgende Festsetzungen:

Kommentar [m1]:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nr. 3 - Anlagen für Verwaltung
 - Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a.) Höhenlage

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,2 m über fertig ausgebauter Straßenoberkante festgesetzt. Bestimmt ist hier die Straßenhöhe mittig gegenüber der Straßeneingangsfassade.

b.) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf 3,75 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu 2 m Höhe und bis zu 50 % der Fassadenlänge für Vorbauten, Erker und dergleichen zulässig.

c.) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum First.

d.) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundfläche darf nur durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei Grundstücken unter 400 m² Größe um bis zu 50 % überschritten werden.

1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.

1.4 Garagen, Carports und andere Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.6 Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gegen die Einwirkung von Verkehrslärm durch die "Daruper Straße" und durch Lärm von den angrenzenden Tennisplätzen werden folgende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aktiver Lärmschutz:

Für den aktiven Lärmschutz wird direkt angrenzend an die verbleibenden Tennisplätze eine Kombination aus Ballfangzaun und Lärmschutzwand mit hochabsorbierender Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von mehr als 10 kg/m² errichtet. Die Mindesthöhe von 2,75 m bezieht sich auf das Niveau der Tennisplätze.

Passiver Lärmschutz:

Entsprechend den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens muss für das gesamte Plangebiet als Mindestforderung der Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109) festgesetzt werden. Diese Anforderungen werden jedoch durch die Wärmeschutzverordnung zwangsläufig bereits erfüllt. Somit kann auf die Ausweisung des Lärmpegelbereiches II verzichtet werden.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

"Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

●●●●●● Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A)

■ ■ ■ ■ ■ ■ Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A)

Für Räume in Wohngebäuden mit
 - üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m,
 - Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr,
 - 10 % bis 60 % Fensterflächenanteil

und einer zweischaligen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R'_{w, res} als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 bzw. 3 vorgesehen werden."

"In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche/Lüfter) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen."

1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind im Bereich A mit einheimischen Obstbaum-Hochstämmen folgender Sorten (Apfel aus Croncels, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Gelber Edelapfel, Goldparmän, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm) zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten.

Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes an der Hornebachböschung und die vorhandene Hecke an der Daruper Straße sind zu erhalten.

Im Teilbereich B sind die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen im Bereich A, für die ein Pflanzgebot besteht, sind mit einer 3-reihigen Wildgehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten und bodenständigen Pflanzen in einem Pflanzabstand von 1m zu bepflanzen und zu erhalten. Wenn innerhalb der festgesetzten Fläche Bäume oder Sträucher der Pflanzbindung entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Im Teilbereich B sind alle zu beplantenden Flächen mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Private Gärten

Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a.) Firstrichtung und Firsthöhe

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

b.) Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäude oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.

c.) Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben. Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zum First einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

d.) Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalenlage sind unzulässig.

e.) Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sind so zu gestalten, dass mind. 70 % des Firstes erhalten bleibt.

2.2 Materialien und Farbgebung

a.) Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 10 % der geschlossenen Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein.

b.) Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

Gelöscht: a

c.) Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holz- oder Stahlkonstruktion ohne sichtbare Dachneigung herzustellen, dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,60 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken sowie Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen, die maximal 75 cm hoch sein dürfen, zulässig. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Ligusta, Eibe und Feldahorn zu verwenden. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind nicht zulässig.

2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück unterzubringen.

3. Festsetzung nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW)

(Aufgrund der stark wechselnden Bodenverhältnisse sind in den Bereichen A und B unterschiedliche Festsetzungen erforderlich.)

Teil A

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser muss nach § 51a Abs. 1 LWG NW auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Teil B

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die Trennkanalisation der Straße Niemergs Weide einzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über eine offene Versickerungsmulde in der Grünfläche zu versickern.

Teil A + B

a) Die für die Versickerung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden.

b) Die erforderlichen Versickerungsflächen auf den privaten Grundstücken sind als grasbewachsene Versickerungsmulden herzustellen und zu unterhalten.

c) Eine direkte Versickerung in Schächten ist nicht zulässig.

d) Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. wasserdurchlässiger Betonstein oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

4. Hinweise

- a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

- b) Die im Randbereich des Hornebachs festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zum Schutz des Gewässers von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art ist dort nicht zulässig.