

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung

(1) Ausnahmsweise darf die GRZ für die Planbereiche WA3 und WA4 durch bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, z. B. Tiefgaragen mit extensiver Begrünung bis maximal 0,8 überschritten werden (§ 104f), Satz 2 BauNVO).

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt - bei Einzelhäusern 350 qm je Einzelhaus, - bei Doppelhäusern 350 qm je Doppelhaushälfte.

4. Wohnungszahl in Gebäuden (max.)

WA1 + WA2, E = Einzelhaus - 2 WE, D = je Doppelhaushälfte und je Gebäude in einer Hausgruppe - 1 WE

5. überbaubare Grundstücksfläche

(1) Für Terrassen ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von bis zu 2,00 m zulässig.

(2) Im Geschosswohnbau können für Balkone und Terrassen die Baugrenzen zum Gartenbereich unter Berücksichtigung der Aststärken nicht überschritten werden.

(3) Für die Planung eines Staffelfloßgeschosses ist der Rückprung zum darunterliegenden Geschoss von mindestens 1,00 m festzusetzen. Hervor ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzüge.

6. Gebäuhöhen

(1) Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Höhen der Verkehrsflächen sind im Plan nach der entsprechenden Ausbauplanung zu entnehmen. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenseite ausgehende, technisch zu der Gebäudelaufgabe gedachte gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt zu bringen. Der erhaltene Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Festgesetzte Traufhöhen sind Maximalhöhen, die durch Rücksprünge in der Fassade nicht überschritten werden dürfen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt zwischen der aufsteigenden Außenwand und der Dachtrauf.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugsbrücken um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückgerückt.

(2) Die Oberkante Erdgeschossböden darf nicht kleiner sein als 0,20 m, jedoch maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt der Erschließungsstraße liegen.

7. Grünflächen

(1) WA1 + WA2, Firsthöhe 11,00 m, Traufhöhe 7,00 m, WA3, Firsthöhe 12,20 m, Traufhöhe 7,00 m, WA4, Firsthöhe 13,80 m (Flachdach Staffelfloßgeschoss)

8. Garagen und Stellplätze

(1) Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung gesondert festgesetzten und mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Alternativ können dort auch Carports oder offene Stellplätze errichtet werden. (Begriffserklärung: „Carport“: überdacht Stellplatz ohne Tor und seitliche Begrenzung durch geschlossene Wand. Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine frei anlaufbare FFW-Außentreppe von mindestens 5 m eingehalten werden.)

(2) Gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Vorgartenzonen die Errichtung eines zusätzlichen offenen Stellplatzes unter der Voraussetzung zulässig ist, dass je Wohneinheit im Erdgeschoss ein Stellplatz nicht bereits an anderer Stelle (ausreichend dimensionierte Carport - Vorfläche / Garagenvorfläche) nachgewiesen werden kann. Die Errichtung von Garagen und Carports ist in der Vorgartenzonen grundsätzlich unzulässig.

(3) Sind in der Planzeichnung Tiefgaragen (TG) festgesetzt, so ist die gleichzeitige Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig. Hervor ausgenommen sind Behindertenzellplätze.

9. Nebenanlagen

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten - zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die mehr als 30 m umfassen, nicht zulässig.

(2) Nebenanlagen sind innerhalb der Pflanzgebiete gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauNVO zulässig.

10. Geländeerichtliche Festsetzungen gemäß § 8 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB

10.1 Begrünung von Tiefgaragen: Decken von Tiefgaragen (TG) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, oberseitig herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsgeschicht ist in einer Stärke von mind. 30 cm inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden. Im Bereich von Baumplanungen ist für Bäume I. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss gemäß den Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Fachorganisation Landschaftsbau (FL) für Baumplanungen mindestens 12 m³ je Baumstamm betragen. Nadelgehölze, Feinstoffrisierer sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind davon ausgenommen.

10.2 Artenliste und Beschreibung für die Strauchhecke auf 80 % der öffentlichen und privaten Grünflächen des Bebauungsplans H54, Blatt 4b im Plangebiet

Die Strauchhecken sind auf den öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen. Es handelt sich hier um Flächen zwischen ca. 3 m und 7 m Breite. Da die Pflanzstellen relativ schmal sind, teilweise unmittelbar an relativ kleine private Gärten angrenzen und diese vor allem im Südwesten des Gebiets teilweise verschattet, werden überwiegend Gehölze gewählt, die nur höchstens eine mittlere Höhe erreichen und nicht sehr starkwüchsig sind (außer Kategorie 3). Auch der optische Effekt wurde im Grenzbereich der Privatsärten berücksichtigt (Kategorie 2). Die Gehölze im unmittelbaren Umfeld des ... können hingegen höher und starkwüchsig sein (Kategorie 3).

Mindestens 75 % heimische Gehölze aus folgenden Arten (Kategorie 1): Diese Arten eignen sich für die Eingruppierung in den schmalen Pflanzreifen.

- Kornelkirsche (Cornus mas)
Bulter Hornleib (Cornus sanguinea)
Pflaferleibchen (Eoumyrus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundrose (Rosa canina)
Eisgrosbe (Rosa glauca)
Bibernellrose (Rosa pimpinifolia)
Geweiher Schneeball (Viburnum opulus)

Zusätzlich maximal 25 % nicht heimische Gehölze (Kategorie 2): Ökologisch etwas weniger wertvoll, aber aus optischen Gründen beimischen, nur so, wo die Planung direkt an private Gärten angrenzt.

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Deutzia (Deutzia hybrida)
Fächerahorn (Pseudopanax carolinianum)
Sommerflieder (Buddleia davidii)

Einheimische starkwüchsige Gehölze (Kategorie 3): Diese Arten sind im Bereich des ... an der Westseite des Plangebietes zu Kategorie 1 mit maximal 25 % beimischen, nur da wo die Heckenstruktur mindestens 7 m Breite umfasst. Dort Kategorie 2 zugelassen.

- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Höhenahorn (Halesia sylvestris)
Hainbuche (Sambucus nigra)
Haselnuß (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)

10.3 Artenliste für Straßenbäume im Plangebiet ...

Blumen-Esche (Fraxinus ornus)
Süßenholzwurde (Tilia tomentosa)
Säulenleib (Tilia cordata)

Im Plangebiet sind eine der beiden Artenvarianten oder beide zu pflanzen und im Bestand zu sichern.

10.4 Mindestgröße der Baumbäume im Straßenraum nach TR 09 des ÖNORM-Normen für Baumbäume ...

10.5 Vegetationsfahnen-Schutz-Gehölzschutzmaßnahmen: Die an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Vegetationsflächen, insbesondere die Böschung zum Willy-Brandt-Ring hin sowie die westlich angrenzende Ackerfläche sind während der gesamten Bauphase bauseitig durch einen ortsfesten Bauzaun gegen schädliche Wirkungen des Baubetriebes zu schützen. Die Lagerung von Materialen und das Abstellen von Maschinen im Bereich der Hecken und der Kronenenden von Bäumen zuzulässig eines Schutzabstandes von 1,5 m ist nicht zulässig, ebenso wie das Befahren dieser Bereiche. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.

10.6 Pflanzgebiet, keine Schmetterlinge: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, durch Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Kräutern oder Wesseln rasch als Vegetationsflächen (wasserundurchlässig) zu gestalten und dauerhaft so zu unterhalten.

11. Schallschutzmaßnahmen

Innenhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes zu beachten. Die berechneten möglichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109:2010 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem möglichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2010 zu ermitteln. Liegt ein Außenlärmpegel zwischen zwei Isophon-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen. Räume, die der Schallfunktions dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) oder mehr beträgt. Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 55 dB(A) im Tagzeitraum (8:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Berücksichtigt werden die umliegenden Straßen sowie der Verkehr auf der Autobahn. Es zeigt sich, dass die Lärmeinwirkung durch den Verkehr auf der Autobahn AS9 und durch den Willy-Brandt-Ring gegeben ist. Ein Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 für ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" zeigt Überschreitungen im Nachtzeitraum von bis zu 18 dB, unmittelbar am Willy-Brandt-Ring. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung reduziert sich die Überschreitung auf 12-14 dB im südlichen Teil des Plangebietes bzw. auf 8-9 dB bzw. 9-10 dB nachts. Aufgrund der prognostizierten Überschreitungen wurde eine Variante mit einer Lärmschutzwand parallel des Willy-Brandt-Rings am Fuße der Böschung berechnet. Die Höhe der neuen Lärmschutzwand wurde so angenommen, dass die Oberkante der bestehenden Lärmschutzwand entspricht. Es zeigt sich, dass auch in einer Berechnungshöhe von 8 m eine Pegelreduzierung durch die Lärmschutzwand zu erwarten ist. Durch die Lärmschutzwand werden insbesondere die Außenbereiche (Gärten / Terrassen) gegenüber dem Verkehr des Willy-Brandt-Rings abgesichert.

Schallschutzmaßnahmen im Bereich ...

Ortliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NW

(1) Für die in der Planzeichnung mit SD-Satteldach festgesetzten Bereiche ist nur in Form des hergebrachten, ortstypischen Satteldachs ohne Firstverbreiterung und Abwalmung zulässig. Die Neigung der beiden Dachflächen darf nicht differieren. In der Höhe gegenüberliegende versetzte Dachflächen können bei gleicher Dachneigung zugelassen werden, wenn die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht überschritten werden.

(2) Im Geschosswohnbau können für Balkone und Terrassen die Baugrenzen zum Gartenbereich unter Berücksichtigung der Aststärken nicht überschritten werden.

(3) Die festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäude, Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

(4) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(5) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(6) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(7) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(8) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(9) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(10) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(11) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(12) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(13) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(14) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(15) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(16) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(17) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(18) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(19) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(20) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(21) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(22) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(23) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(24) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(25) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(26) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(27) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(28) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(29) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(30) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(31) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(32) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(33) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(34) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(35) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(36) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(37) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(38) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(39) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(40) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(41) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(42) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(43) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(44) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

(45) Gebäudeflächen müssen einen Mindestabstand von Organg von mind. 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum First (senkrecht gemessen) muss größer 1,50 m sein.

Bebauungsplan H 54, Blatt 4b



Die im Plan dargestellten und festgelegten absoluten Höhen sind Höhen über NNH (Normalhöhen - Null) im DHNN2016

Table with 4 columns: Plangrundlage, Aufstellungsbeschluss, Satzungsbeschluss, Gesetzlich Grundlagen. Contains detailed administrative and legal information regarding the planning process.

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl als Höchstmaß, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, etc.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: Offene Bauweise, Baugrenze
4. Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, besondere Zweckbestimmung, etc.
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
6. Grünflächen: Grünfläche, privat
7. Sonstige Darstellungen: Wohnungsbau mit Hausnummer, Nebengebäude, etc.

