

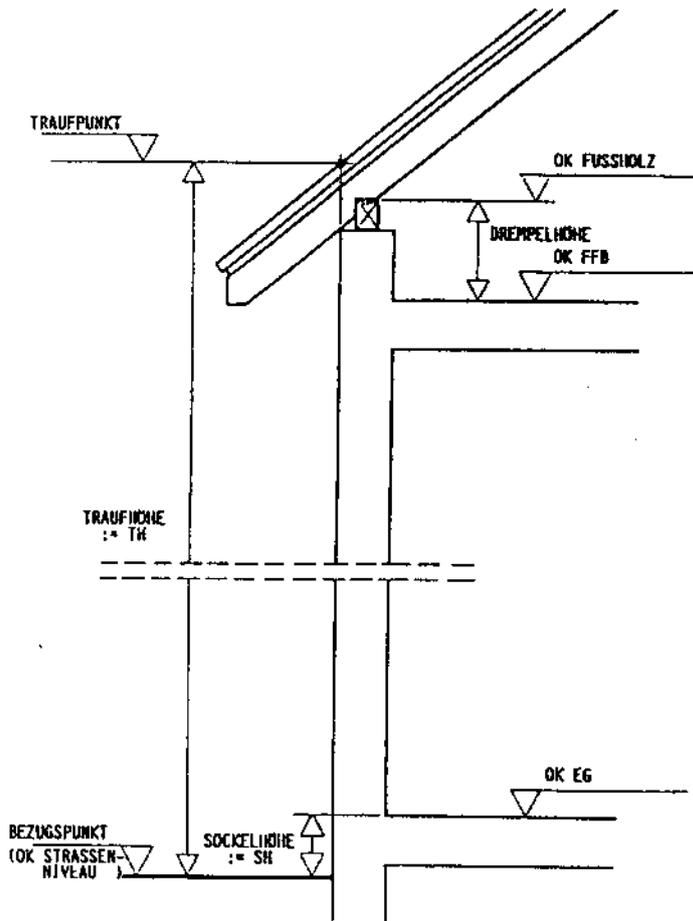
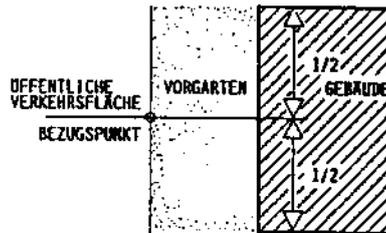
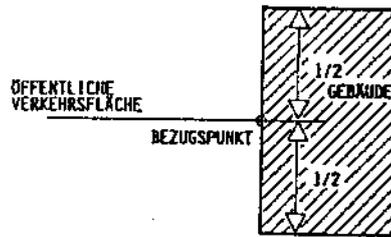
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 013 b/c
"Bonnstraße/Severinusstraße"

- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 + 2 sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4, Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.1.3 Im Mischgebiet MI sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.2.1 **Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)**
- Im Mischgebiet MI ist der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO die Fläche der außerhalb des Grundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21 a (2) BauNVO).
- In den Baugebieten MI und WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nur durch Tief- oder Souterraingaragen um bis zu 30 von Hundert zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
- In den übrigen Baugebieten (WA 2, WA 3) ist eine Überschreitung der GRZ unzulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- 1.2.2 **Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)**
- Nur im Mischgebiet MI kann die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, jedoch insgesamt um maximal 1 500 m², erhöht werden. Die Festsetzungen bezüglich der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen und der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind zu beachten.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Definitionen

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes (§ 18 (1) BauNVO).



Unter Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über dem angrenzenden Bezugspunkt zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden.

- 1.2.3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird bei einem maximal zulässigen Vollgeschoß eine Traufhöhe (TH) von 3,80 m über mehr als 3/4 der Länge der Straßenfront als zwingend festgesetzt.

Bei einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (Einzelhäuser) wird eine Traufhöhe von 5,70 m über mehr als 3/4 der Länge der Straßenfront als zwingend festgesetzt.

- 1.2.3.2 Für das Mischgebiet MI entlang der Luxemburger Straße mit einer Festsetzung von 3 Vollgeschossen wird eine Traufhöhe von maximal 11,00 m über mehr als 3/4 der Länge der Straßenfront festgesetzt.

Für den Turm mit 5 Vollgeschossen wird eine Traufhöhe von maximal 16,50 m festgesetzt.

- 1.2.3.3 Für die Türme mit 4 Vollgeschossen im Bereich der Einfahrt von der Bonnstraße aus in das Plangebiet (WA 1 IV) wird eine Traufhöhe von 12,50 m als zwingend festgesetzt.

2. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1), Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 2.1 Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen und -linien sind gemäß § 31 (1) BauGB nur im folgenden Fall zulässig:

Über- bzw. Unterschreitung um bis zu max. 1,00 m, wenn dies untergeordnete Bauteile wie transparente Wintergärten, Balkone, Erker sind, und die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschößflächenzahl eingehalten werden.

- 2.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig sind.

Sie können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie

a) zur zweckmäßigen Nutzung des Grundstücks notwendig sind (z. B. Garten-/Gerätehaus) und

b) nicht mehr als 2 % der Fläche des Baugrundstücks ausmachen.

- 2.3 Befestigte Flächen, wie Wege, Freisitze etc., sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder über Gemeinschaftsgaragen zulässig.
- Sie können ausnahmsweise außerhalb der oben bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn sie
- a) zur zweckgemäßen Nutzung des Grundstücks notwendig sind,
 - b) nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks oder nicht mehr als 12 % der Gesamtfläche des Baugrundstückes ausmachen, und
 - c) nicht als vollversiegelte Flächen ausgeführt werden, sondern z. B. als Schotterrassen, mit Rasengittersteinen, als Pflaster mit Rasenfugen (mind. 20 % Begrünung) oder als wassergebundene Decke.

3. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien oder der dafür bestimmten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

Garagen und überdachte Stellplätze müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einen seitlichen Abstand von mindestens 0,60 m halten (vgl. 7.1.6 f.).

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der für Garagen vorgesehenen Flächen und innerhalb des seitlichen Grenzabstands bis zur hinteren Baugrenze zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

- 3.2 Tiefgaragen sowie Souterraingaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Soweit sie nicht innerhalb der Baugrenzen und Baulinien liegen, müssen sie erdüberdeckt und bepflanzt sein (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

4. **Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der für die Planstraßen A und B festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Flächen für Besucherparkplätze (mindestens 28 Parkplätze) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen (vgl. 7.1.1 f.).

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die Gehrechte an der Luxemburger Straße werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (Arkaden).

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich V (der Luxemburger Straße, der Severinusstraße und der Bonnstraße zugewandte Fassaden) sind die Werte der Tabelle 24 DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

erf. R'w.w.es der Außenbauteile für Aufenthaltsräume
Lärmbereich V 45 dB
durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

7. Anpflanzungen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7.1.1 In den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen ist je 10 laufende Meter Straße ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.1.2 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² Fläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, hochstämmige Obstbäume oder ähnliche heimische Laubbäume.

Zulässig sind ausschließlich Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Mindeststammumfang von 12 cm, mit Drahtballierung.

7.1.3 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 50 m² mindestens ein Laubstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, in den Arten Schlehe, Hasel, Hundsrose, Salweide, Obststräucher ~~oder~~ ähnliche heimische Straucharten.

Zulässig sind ausschließlich mindestens 3 x verpflanzte Sträucher mit Ballen.

7.1.4 Flache Dächer (bis 10° Dachneigung) mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind grundsätzlich zu begrünen.

7.1.5 Gemeinschaftsgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Erde zu überdecken (Minstdicke der Erdüberdeckung: ~~0,35 m~~
0,50m) und flächendeckend zu begrünen.

7.1.6 Nicht angebaute Garagenwände sind mit Rankgewächsen oder Hecken zu begrünen.

7.1.7 Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der Gehölzstreifen entlang der Bonnstraße im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Bonnstraße ist dauerhaft zu erhalten.

Notwendige Zugänge zu den angrenzenden Geschößwohnungsbauten durch den Gehölzstreifen sind möglich.

8. **Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB**

Die Höhe der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses (Oberkante Erdgeschoß OK EG) muß betragen (vgl. Skizze zu 1.2.2):

a) im Mischgebiet MI	0,00 - 1,40 m
b) im allgemeinen Wohngebiet WA 1	0,50 - 1,40 m
c) im allgemeinen Wohngebiet WA 2	0,00 - 0,50 m
d) im allgemeinen Wohngebiet WA 3	0,00 - 0,50 m

Bei Niveauunterschieden im EG gilt der Mittelwert.