

**kaarst\***



## **Textliche Festsetzungen**

### **B-Plan Nr. 101 -Büttgen-**

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

101  
Kleinenbroicher Straße  
1990  
28.07.2017

## Textliche Festsetzungen

### A. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 **Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)**

###### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In den als WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten ist die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.2 **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

###### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In den mit WA (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

##### **Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB )

##### **Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

In den mit WA 2 festgesetzten Baugebieten sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebieten darf die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung überschritten werden, wenn die zulässige GRZ eingehalten wird und bauordnungsrechtliche Belange unberührt bleiben.

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

##### 4.1 **Begrenzung der Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

4.1.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

4.1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen allgemein zulässig.

##### 4.2 **Begrenzung der Nebenanlagen ( § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 30 qm im WA2 und 10 qm im WA 1 je Baugrundstück zulässig, sofern die max. zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird und soweit möglich diese Nebenanlagen auf den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Fahrrad-, Geräte- und Abstellschuppen etc.

## 5. Schalltechnische Auswirkungen (Immissionsschutz)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB II - IV) sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche eines Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor  $KAL$  zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.

Räume in Wohngebäuden, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

**Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07:**

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tab. 7 DIN 4109)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		erf. $R'_w$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

## B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Bauordnung NRW / BauONRW)

#### 6.1 Müllbehälter

Sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder in Form einer Holzkonstruktion dauerhaft einzugrünen bzw. einzuhausen.

#### 6.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünfläche) nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig.

Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den

Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **6.3 Vorgärten**

Die Vorgärten sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

## **7. Beseitigung v. Niederschlagswasser**

**(§ 1 u. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG u. § 55 Abs. 2 LWG)**

---

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser ist über das städtische Kanalnetz (Mischsystem) zu entwässern.