

Textteil von Bebauungsplan Nr. 033 A+B

- Seite 1 -

I. Festsetzungen nach § 9 des Bundesbaugesetzes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Erhöhung der Geschosflächenzahl in Baugebieten mit Tiefgaragen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) kann die zulässige Geschosflächenzahl als Ausnahme gemäß § 21 a (5) BauNVO um max. 0,2 erhöht werden.

1.2 Aufbauten bei Hausgruppen und Gartenhofhäusern im reinen Wohngebiet (WR), talseitig II Vollgeschosse

Aufbauten über dem obersten zulässigen Vollgeschosß können als Ausnahme entweder bergseitig oder talseitig in offener Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zugelassen werden, sofern im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt und

- a) die Geschosfläche der einzelnen Aufbauten max. 50 % der überbauten Fläche des Erdgeschosses nicht überschreitet,
- b) der Abstand zwischen den Aufbauten mindestens 6,0 beträgt,
- c) die GFZ eingehalten wird und
- d) sichergestellt ist, daß bei Gartenhofhäusern eine Einsichtnahme in den Wohnbereich der benachbarten Grundstücke nicht möglich ist.

Als Dachform für die Aufbauten sind entweder Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit einer max. Neigung von 30 ° zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Reines Wohngebiet (WR)

Alle notwendigen Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht im Bebauungsplan besonders festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Bauwich unterzubringen. Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,0 m betragen.

2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)

Sofern die anzulegenden Tiefgaragen nicht überbaut werden, müssen die Deckenoberflächen mindestens 0,5 m unter der Geländeoberfläche liegen. Sie sind mit Erde abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß

- a) Teile der Tiefgarage geringfügig über die gewachsene Geländeoberfläche hinausragen. In diesem Falle ist eine Erdabdeckung durch Geländemodellierung vorzunehmen.

- b) zusätzlich Stellplätze für Besucher in geringem Umfang oberirdisch angelegt werden können.

3. Lärmschutzmaßnahmen

Im Mischgebiet sind

- a) Der Lärmschutzwall an die Gebäude anzuschließen und
- b) bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen für Menschen auf der zur B 56 und zum Konrad-Adenauer-Damm hin gelegenen Seite Schallschutzfenster vorzusehen.

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Die im Zuge des Ausbaues der öffentlichen Verkehrsflächen herzustellenden Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Geländeoberfläche

Festgelegte Geländeoberfläche ist das gewachsene Gelände, sofern die Verbindung der Schrittweghinterkanten der angrenzenden Straßen, Wege oder Plätze keine andere Höhe ergibt. Im letzteren Falle gilt die Verbindungslinie als festgelegte Geländeoberfläche.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (Sockelhöhen)

Sofern talseitig eine II- bzw. III-geschossige Bebauung festgesetzt ist, darf der Erdgeschoßfußboden des bergseitigen Geschosses im Mittel max. 0,2 m über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Ausnahmen bis zu 0,8 m sind zulässig, wenn es für die Rückstauenebene des Entwässerungskanals erforderlich ist.

II. Festsetzungen nach § 163 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Drempel sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen der Vorgärten sind nicht zulässig. Notwendige Stützmauern sind in Art und Gestaltung auf die Wohngebäude abzustimmen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen auf eine Höhe von 0,7 m zu beschränken.

3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind in die Gebäude mit einzubeziehen oder so anzulegen, daß sie das Landschaftsbild nicht stören (Einfriedigung durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

4. Antennen

Einzelantennen sind unzulässig.