

3.4 Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

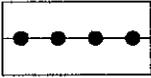
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet -WR -

gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude

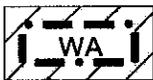
Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 3 (3) BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist im gesamten Plangebiet mit hohen Schichtwasserständen zu rechnen.



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen.
2. Gartenbaubetriebe.

Hinweis:

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist im gesamten Plangebiet mit hohen Schichtwasserständen zu rechnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl im WR und WA

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

zulässige Geschossflächenzahl im WR,

1,2

zulässige Geschossflächenzahl im WA.

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe)
- Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe)

Untere Bezugspunkte (für die Festlegung der Gebäudehöhen im WR-Gebiet):

- Höhenpunkt der Oberkante Bordstein von der öffentlichen Verkehrsfläche der Cansteinstraße, der sich als Schnittpunkt aus der Verlängerung der (geloteten) Firstlinie bzw. Trauflinie des geplanten Gebäudes mit dem vorgenannten Höhenpunkt ergibt.

im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

FH max.

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 175,0 m ü.N.N.

175,00 m ü. N.N.

überschreiten.

TH max.

Die Traufhöhe (TH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß 168,0 m ü.N.N.

168,0 m ü.N.N

überschreiten.

im Reinen Wohngebiet (WR)

FH max. 10,5m

Die Firsthöhe (FH) darf in keinem Fall das maximal zulässige Maß 10,5 m überschreiten.

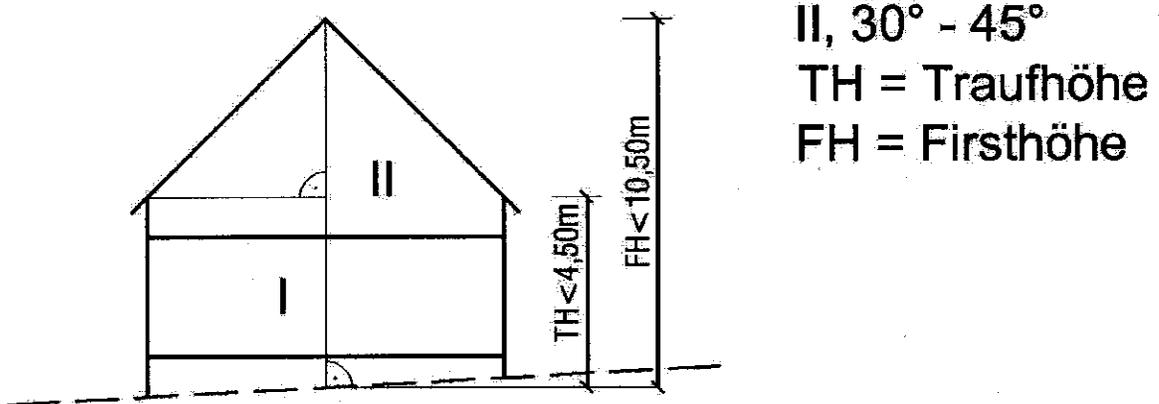
TH max. 4,5m

Die Traufhöhe (TH) darf bergseitig in keinem Fall das maximal zulässige Maß 4,5 m überschreiten.

Hinweis:

Der nachfolgende Systemquerschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten First- und Traufhöhenbegrenzung im WR-Gebiet.

Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

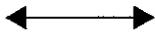
Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

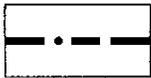
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (innerhalb der abweichenden Bauweise sind nur Gebäude – Einzel- und Doppelhäuser- mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig)

Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) BauGB



Hauptfirstrichtung

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können überdachte und nicht überdachte Stellplätze, und Garagen an den Giebelseiten der Gebäude auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang (angebaut) mit den zulässigen Hauptgebäuden errichtet werden.

Stellplätze sind bis auf die festgesetzte Einschränkung im Bereich der Vorgartenflächen (siehe hierzu Ziffer 9) unzulässig.

Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen/ Gemeinschaftsgaragen

gemäß § 9 (1) 22 BauGB

GST/GGa zu (A)

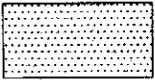
Gemeinschaftsstellplatzanlage/Gemeinschaftsgaragen für das jeweils durch A zugeordnete Baufenster. Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen / Gemeinschaftsgaragen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplatzanlagen (Carportanlagen) sowie Garagen zulässig.

Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und offenen Stellplätze sind nur nicht vollständig bodenversiegelnde Materialien zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

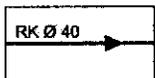
6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB

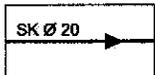
Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Anmerkung:

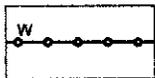
Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.



vorhandener Regenwasserkanal (RK)



vorhandener Schmutzwasserkanal (SK)



vorhandene Wasserleitung (W)



vorhandene Stromleitung (E)

Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern entsprechende Schutzstreifen und einen Verzicht z. B. auf Überbauung und tiefwurzelnde Bepflanzung. Bauliche und andere Veränderungen im Bereich der Leitungstrassen erfordern daher eine Abstimmung mit den entsprechenden Leitungsträgern. Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Regen- und Schmutzwasserkanäle dürfen - soweit nichts anderes bestimmt ist - in einem Abstand von mind. 2,50 m (Gasleitung mind. 2 m) beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

**7. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahrrecht und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetz
gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist zur Reduzierung der Lärmimmissionen von der Brackweder Straße auf die angrenzende Wohnbebauung eine begrünte Wand mit einer Mindesthöhe von 3,50 m über Fahrbahnoberkante der Brackweder Straße zu errichten. Als Ausnahme kann die Lärmschutzmassnahme auch durch bauliche Massnahmen (Garagen, Carports o.ä.) mit einer Firsthöhe von mind. 3,50 m über Fahrbahnoberkante errichtet werden. Die zur Brackweder Straße ausgerichteten Außenwände dieser baulichen Anlagen sind geschlossen massiv anzulegen; Dächer sind als Satteldächer mit schwerer harter Dacheindeckung auszubilden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch passive Lärmschutzmassnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Bei Gebäuden (Neubauten) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) ist in den Obergeschossen mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

**9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen
Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB**

Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Cansteinstraße und Heubergerstraße sind, sofern andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärt-

nerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten (Vorgartenbereich). Ebenso sind die Bereiche zwischen den nördlichen Baugrenzen der Baufelder und den privaten Zuwegungen als Vorgärten zu gestalten.

Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m sowie offene Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 40% der Vorgartenfläche befestigt wird.

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Dachform

GD

Zulässig sind geneigte Dächer, z.B. Satteldach, Pultdach, etc.

Dachneigung

30°-45°

zulässige Dachneigung, 30° bis 45°

Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit Ausnahme der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftsgaragen, geringere Dachneigungen als die der Hauptdächer und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Carports und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mind. 38° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, wenn sie:

- als zusammenhängende Einzelanlage je Gebäudeeinheit bis zu einer Gesamtlänge von 40% der jeweiligen Trauflänge, gemessen in halber Gaubenfrontheöhe,
- mit einem Abstand von mind. 1,50 m zum Ortgang,
- mit einem Abstand des Dachgaubenfußes bzw. des Randes von Dacheinschnitten zur Traufe von mind. 1,0 m, gemessen in der Dachschräge,
- mit einem Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First von mind. 2,0m

errichtet werden.

Als Ausnahme sind Dachaufbauten und -einschnitte zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 50% der jeweiligen Trauflänge, wenn sie als mehrere Einzelanlagen (mind. 2 Einzelanlagen) je Gebäudeeinheit errichtet werden und die Dachfläche dabei überwiegt.

Aufgesetzte Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn Sie nicht mehr als 60% der jeweiligen Dachflächen abdecken. Sie dürfen die zulässige Dachneigung um nicht mehr als 5% übersteigen.

Drempel

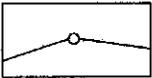
Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,00 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

Gestaltung nebeneinander stehender Dachflächen

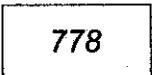
Die Doppelhäuser müssen eine einheitliche durchgehende Dachneigung und Dachgestaltung aufweisen. Sie sind in Ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Form, Material und Farbe der Wände und Dächer aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Heuburgerstraße und Cansteinstraße sowie entlang der privaten Zuwegungen zu den Gebäuden sind Einfriedungen (Hecken und Zäune) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.5 Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



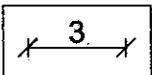
vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Vorhandener Baum

Anmerkung:

Der innerhalb des überbaubaren Bereiches des WR-Gebiet gelegene Einzelbaum kann im Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage beseitigt werden.



Bemaßung in Metern

Übersicht Flächen (ca. Angaben):

Flächenbilanz	ha
Wohngbiet (WR und WA)	ca. 0,59
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,01
Gesamt	ca.0,60

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: ca. 20