

**Bebauungsplan Nr.**

**I/ Q 24**

**Teilplan B**

**Textliche Festsetzung**

### Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

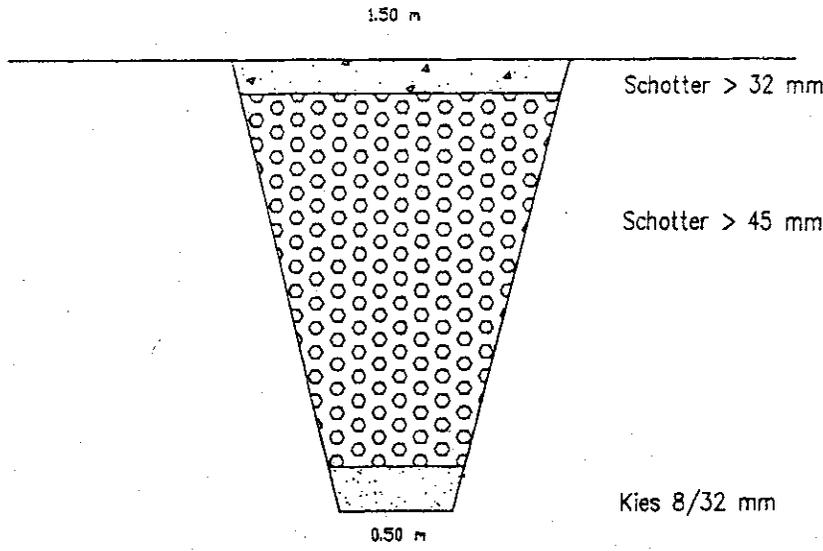
## Textliche Festsetzungen

<b>1</b>	<p><b><u>Art der baulichen Nutzung</u></b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p>
<b>WA</b>	<p><b><u>Allgemeines Wohngebiet - WA 7 bis WA 9 -</u></b> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>(1) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) Nr. 2 zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig sind.</p> <p>(2) Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Maß der baulichen Nutzung</u></b> gemäß § 9 (1) BauGB</p>
<b>0.4</b>  <b>1.0</b>  <b>TH</b>	<p>Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl gemäß §§ 16 (2), 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl - GRZ -</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl - GFZ -</p> <p>Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen werden auf die Geschossfläche angerechnet.</p> <p><b><u>Höhe baulicher Anlagen</u></b> gemäß § 9 (2) und § 18 BauNVO</p> <p>(1) Traufhöhe - TH - Gemäß § 9 (2) wird für die Baugebiete eine Traufhöhe von maximal 6,00 Meter festgesetzt.</p> <p>Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.</p> <p>Bezugspunkt = Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.</p>

<b>EFH</b>	<p>(2) Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH -) Für alle Baugebiete darf die Sockelhöhe (EFH) maximal 0,50 Meter hoch sein. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhenlage der Erschließungsstraße.</p> <p>(3) Bei Reihen- und Doppelhäusern ist pro Gebäude eine einheitliche Trauf- und Erdgeschosfußbodenhöhe auszuführen.</p>
<b>3</b>	<p><b><u>Bauweise, Baugrenzen und -linien, Stellung der baulichen Anlagen</u></b> gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<b>H E ED</b>	<p>Hausgruppen (Reihenhäuser), max. 4 Einheiten pro Gebäude</p> <p>Einzelhäuser</p> <p>Einzel- und Doppelhäuser</p> <p><u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p>(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,0 Meter überschritten werden.</p> <p>(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Wintergärten die Baugrenzen auf der nach Süden gelegenen Seite um bis zu 3,0 Meter überschreiten (Ausbauzone).</p>
<b>4</b>	<p><b><u>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</u></b> gemäß § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW</p>
<b>St und Ga</b>	<p><u>Stellplätze und Garagen</u> gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p> <p>(1) In den Baugebieten sind Stellplätze als Carports oder Garagen nur in den Giebelseiten der Gebäude zulässig (Abstandsfläche nach § 6(11) BauO NRW). Bei der Reihenhausbebauung sind Stellplätze vor dem Gebäude auch als offener Carpot zulässig.</p>

	<p>(2) Ausnahmsweise sind Stellplätze auch als offene Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig, wenn städtebauliche, bauordnungsrechtliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen und der Stellplatzbedarf auf den entsprechend festgesetzten Flächen nicht gedeckt werden kann.</p> <p>(3) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden, unzulässig.</p> <p>(4) Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind außerhalb des gekennzeichneten Bereiches (ehemalige Auffüllung Brinkmann) mit Rasengittersteinen oder in großfugig verlegtem Pflastermaterial herzustellen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p><b><u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;</u></b>  <b><u>Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u></b>  gemäß § 9 (1) 25 BauGB</p> <p><b><u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u></b>  gemäß § 9 (1) 20 BauGB</p>
	<p><u>Vorgartenflächen</u>  § 9 (1) 20 BauGB</p> <p>In allen Baugebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstücksstreifen in der Tiefe von mindestens 5,00 Metern gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche).</p> <p>Ausnahme:  Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze entsprechend der Festsetzung, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>  § 51 a Landeswassergesetz</p> <p>Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m<sup>3</sup> auf den Grundstücken zurückzuhalten.  In den Baugebieten WA 7.2, 8, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 10.1, 10.2, 10.3 ist der Überlauf der Zisterne an den Regenwasserkanal anzuschließen.</p>

	<p>Die Entwässerung von Kellerlichtschächten über eine Drainage ist nicht zulässig. Kellerlichtschächte sind an die Zisterne anzuschließen.</p> <p>In den Baugebieten WA 7.1 ist entsprechend den Ergebnissen des Bodengutachtens der Überlauf der Zisterne entweder über die belebte Bodenzone dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder an den Regenwasserkanal anschließen.</p> <p><u>Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1 a) BauGB</u></p> <p>Den durch die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung und Erschließungsanlagen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft wird diese Ausgleichsfläche und –maßnahme zugeordnet (Sammelausgleichsfläche). Von der Gesamtkompensationsfläche ist ein Anteil von 8.429 qm den Eingriffen aufgrund der Wohnbebauung und ein Anteil von 4.656 qm aufgrund von Eingriffen durch die Erschließung zugeordnet.</p> <p>Der Ausgleich für die durch die Festsetzung von Wohnbebauung und Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem Grundstück in der Gemarkung Ummeln, Flur 38, Flurstück 92 auf einer Teilfläche von 13.085 qm durchgeführt. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine naturnahe, Extensivgrünlandfläche mit Blänken herzustellen.</p>
<b>6</b>	<p><b><u>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u></b> gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p><u>Sperre gegen Gasmigration</u> § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>Im Grenzbereich zur Altdeponie (östlich und nördlich WA 8 sowie entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze im öffentlichen Grünbereich nördlich der Baugebiete WA 9.1 sowie östlich WA 9.1, WA 10.1, WA 10.2 und WA 10.3) ist eine Gassperre als Präventivmaßnahme zu errichten. Diese Gassperre ist in Form einer Rigole zu erstellen, die mit Filterkies (8/32 mm) gefüllt wird. Die Einbindetiefe hat bis in den gewachsenen Boden, mindestens aber bis 3,0 Meter Tiefe zu erfolgen. Der Aushub ist gutachterlich zu überwachen.</p>

	 <p><b>Bodenuntersuchung nach Aushub</b> § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>Für die Baugebiete WA 8 und WA 9.1 u. 9.2 sowie WA 10.1 bis WA 10.3 ist bei einem Bodenaushub (Kellergeschoss) tiefer als 1,0 Meter unter vorhandene Geländeoberkante der Boden gutachterlich zu untersuchen. Ein Wiedereinbau ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.</p> <p>Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sowie der Gründungsarbeiten bei Gebäuden ohne Keller ist die Ausführungsplanung durch den Gutachter, Firma Dr. Weßling beratende Ingenieure GmbH der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen. Eine gutachterliche Betreuung während der Bauzeit ist sicherzustellen.</p>
<b>7</b>	<p><b><u>Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB</u></b> <b><u>in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW</u></b></p>
	<p><b><u>Dächer, Dachformen und Gauben</u></b></p> <p>(1) In den Baugebieten sind für das Hauptdach nur Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig. Die Firstlinien sind mittig anzuordnen und beide Dachflächenteile mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.</p> <p>(2) Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf <math>\frac{1}{2}</math> der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 Meter von der giebelseitigen Abschlusswand zurückbleiben.</p>

### Wand- und Dachmaterialien

(1) In allen Baugebieten sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden. Holzskelettbauten können mit einer Außenhaut aus Holz hergestellt werden.

(2) Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Dachziegeln zulässig.

(3) Doppel- und Reihenhäuser, die innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind in gleichen Materialien und Farben sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden.

### Bewegliche Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

### Einfriedungen

(1) In allen Baugebieten können die Vorgartenbereiche zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen mit geschnittenen Hecken oder Holzzäunen bis 0,80 Meter über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingefasst werden.

(2) Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, können mit Hecken oder Holzzäunen bis 1,20 Meter Höhe sowie Strauchpflanzungen eingefasst werden. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand 0,50 Meter einzuhalten. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist dauerhaft zu begrünen.

**Hinweise**

*In allen Baugebieten werden wegen des Grundwasserspiegels für unterkellerte Gebäude eine Ausführung des Kellers in wasserundurchlässigem Beton ("Weiße Wanne") oder mit wasserdruckhaltender Außenhautdichtung ("Schwarze Wanne") unbedingt empfohlen.*

*Werden keine Unterkellerungen vorgesehen, ist der tieferliegende Grundwasserspiegel für die geplante Bebauung ohne Bedeutung. Die Gebäude sind dann gemäß DIN 18195 T 4 gegen Erdfeuchtigkeit zu isolieren.*

*Siehe auch in der Begründung unter Pkt. 7.1 Bodengutachten.*

***Von der Errichtung von Brauchwasserbrunnen ist aufgrund der Deponieproblematik abzuraten.***

***Grundwassermessstellen***

*Die genaue Lage kann beim Stadtbetrieb Natur und Umwelt eingeholt werden. Sollte eine Grundwassermessstelle beschädigt oder beseitigt werden, so sind die erforderlichen Arbeiten mit dem Stadtbetrieb Natur und Umwelt abzustimmen. Die Arbeiten müssen von einem Fachbetrieb durchgeführt werden.*