

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 10.04

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet 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)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

(§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nur durch Tief- oder Souterraingaragen um bis zu 50 von Hundert zulässig.

(§ 19 (4) BauNVO)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Ausnahmen von den festgesetzten Baulinien sind nicht zulässig.
- 3.2 Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 (1) BauGB nur im folgenden Fall zulässig:
Überschreitung um bis zu max. 1,00 m, wenn dies untergeordnete Bauteile wie transparente Wintergärten, Balkone, Erker sind, und die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden.
(Vgl. Begründung)
- 3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zulässig sind.
- 3.4 Befestigte Flächen, wie Wege, Terrassen, 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 12 % der Gesamtfläche des Baugrundstückes ausmachen, und
 - c) nicht als vollversiegelte Flächen ausgeführt werden, sondern z. B. als Schotterrasen, mit Rasengittersteinen, als Pflaster mit Rasenfugen (mind. 20 % Begrünung) oder als wassergebundene Decke.

(Vgl. Begründung)

4. Flächen für Sozialen Wohnungsbau

(§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- 5.1 Im Bereich des bestehenden Gehölzstreifens entlang der Theodor-Heuss-Straße: Dauerhafter Erhalt und Pflege der bestehenden Gehölze.
- 5.2 Zur Ergänzung der bestehenden Gehölze sind entlang der Theodor-Heuss-Straße zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - 5.2.1 Mindestens 12 Laubbäume in den Arten Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Weissdorn, hochstämmige Obstbäume oder ähnliche heimische Laubbäume.
Zulässig sind ausschließlich Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Mindeststammumfang von 12 cm, mit Drahtballierung.
 - 5.2.2 Mindestens 24 Laubsträucher in den Arten Schlehe, Hasel, Hundsrose, Salweide, Obststräucher oder ähnliche heimische Straucharten.
Zulässig sind ausschließlich mindestens 3 x verpflanzte Sträucher mit Ballen.
- 5.3 Dauerhafter Erhalt und Pflege der bestehenden Hecken bis auf notwendige Durchlässe.
- 5.4 Erhalt der Gartenfläche in der Westspitze des Plangebietes.
- 5.5 Entsiegelung und Bepflanzung der in der Westspitze des Plangebiets nicht mehr benötigten Asphaltfläche. (Reduzierung auf einen 3 m breiten Geh- und Radweg.)
- 5.6 Anlage einer Versickerungsmulde zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

6.1 Flächen für Stellplätze

- 6.1.1 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien oder der dafür bestimmten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- 6.1.2 Flächen für Stellplätze und sind als nicht voll versiegelte Flächen auszuführen:

Stellplätze selbst:	zu maximal 80 % versiegelt (z. B. Verbundpflaster ohne versiegelten Unterbau)
Zufahrten zu Stellplätzen:	zu maximal 60 % versiegelt (z. B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine)

(Vgl. Begründung)

6.2 Flächen für Tief- und Souterraingaragen

- 6.2.1 Tiefgaragen sowie Souterraingaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.2.2 Soweit sie nicht innerhalb der Baugrenzen und Baulinien liegen, müssen sie erdüberdeckt und bepflanzt sein. (Mindestdicke der Erdüberdeckung: 0,50 m)
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich IV (der Theodor-Heuss-Strasse zugewandte Fassaden) sind die Werte der Tabelle 24 DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen:

$R'_{w,res}$ der Aussenbauteile für Aufenthaltsräume Lärmbereich IV 40 dB

durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

- 7.2 Für den zeichnerisch festgesetzten Lärmbereich IV sind die Dächer als Pultdächer mit dem First zur Theodor-Heuss-Straße auszuführen. (Vgl. Begründung)

8. Anpflanzen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

- 8.1.1 Die Dachflächen der bis zu zweigeschossigen Wohngebäude sind mit Ausnahme eventueller Dachaufbauten, Dachflächenfenstern oder Dachterrassen zu begrünen.

- 8.1.2 Auf Baugrundstücken ist je angefangene 200 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.

- 8.1.3 Gemeinschaftsgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Erde zu überdecken (Mindestdicke der Erdüberdeckung: 0,50 m) und flächendeckend zu begrünen.

- 8.1.4 Die der Theodor-Heuss-Straße zugewandten Fassaden sind zu begrünen.

- 8.1.5 Die festgesetzte Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

- 8.2 **Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Der Gehölzstreifen entlang der Theodor-Heuss-Straße ist dauerhaft zu erhalten.

Zugänge zur Theodor-Heuss-Straße durch den Gehölzstreifen sind nicht zulässig.

9. Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 sind für das Plangebiet Böden ausgewiesen, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 'Zulässige Belastung des Baugrundes' sowie die Bestimmungen der BauONW zu beachten.