



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 74 "Am Stadtbusch II"

(rechtskr. 04.11.1991)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der BauNVO in der Fassung vom 23. 01. 1990

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - sowie der Nr. 3 – Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. mit Abs. 5 BauNVO nur Unternehmungen der Branchen Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugbedarf mit zugeordneten Reparaturwerkstätten zulässig.

1.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung mind. 450 m² und bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung mind. 300 m² betragen.

1.4 Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,5 m über Straßenkante festgesetzt. Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

1.5 Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei I-geschossigen Wohngebäuden 3,50 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Sind unterschiedliche Traufhöhen aus einem differenzierten Grundriss abzuleiten, darf die oben angegebene Traufhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn mehr als 50 % der Trauffassade diese unterschreiten.

1.6 Firshöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum First.

1.7 Garagen und andere Nebenanlagen

Garagen dürfen, wenn nicht anders dargestellt, die hintere Baugrenze - von der Erschließungsstraße aus gesehen - nicht überschreiten.

Garagen und andere Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Der Stauraum vor Garageneinfahrten muss mind. 5,0 m betragen.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Anbindung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke bzw. der Flächen für Versorgungsanlagen. Begünstigte sind die jeweiligen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten dieser Grundstücke.

Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

1.9 Pflanzgebot für Bäume

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und ggfls. nachzupflanzen.

1.10 Schutzflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktiver Lärmschutz

Entlang der Umgehungsstraße B 67 (525) ist auf den Schutzflächen ein Lärmschutzwall zu errichten. Die festgesetzten Kronenhöhen für den Lärmschutzwall beziehen sich auf die vorhandene Straßenkrone der Umgehungsstraße. Die als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Fläche des Lärmschutzwalles ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Passiver Lärmschutz

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz gegen Lärmimmissionen sind bei der Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden Baumaterialien zu verwenden, die für die Gebäudeaußenhaut mind. ein bewertetes Bauschalldämmmaß (R_w) der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 gewährleisten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach der BauO NW

2.1 Gestaltung der Baukörper

2.1.1 Firstrichtung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

2.1.2 Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

2.2 Materialien und Farbgebung

- 2.2.1 Wohngebäude
Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind in Sichtmauerwerk zu verblenden bzw. zu verputzen. Untergeordnete Flächen können mit Holzmaterial verkleidet bzw. 10 % der geschlossenen Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen.
- 2.2.2 Garagen und andere Nebengebäude
Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.
- 2.3 Einfriedigungen
In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig.
In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind in den o. g. Flächen und entlang der Grenzen zu Fußgängerbereichen nicht gestattet.
- 2.4 Werbeanlagen
Im Bebauungsplangebiet sind nur Anlagen der Eigenwerbung innerhalb der Baugrenzen zulässig.
In Wohngebieten sind Werbeanlagen über 1 m² Größe und in Gewerbegebieten über 5 m² Größe unzulässig.

3. Hinweise

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.