

# TEXT

## A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

1.1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel" wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 1.800 qm beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:

- Lebensmittel - Discountmarkt 1.280 qm
- Verkaufsflächen für sonstige Sortimente mit Ausnahme von Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck 520 qm

1.1.2 In Ergänzung der o.g. Nutzungen sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel“ folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- / Dienstleistungsnutzung
- Räume für freie Berufe

#### 1.2 Mischgebiet

1.2.1 Im „Mischgebiet“ ist die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes) unzulässig.

1.2.2 Im „Mischgebiet“ ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3 Allgemeines Wohngebiet

1.3.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 3 -5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässigen Firsthöhen (FH max.) bzw. maximalen Baukörperhöhen (H max.) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes gilt entsprechend die Oberkante Kolpingstraße als Bezugshöhe.

### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In den mit a<sup>1</sup> (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

3.2 Auf den überwiegend durch Bestandsbebauung geprägten Bauflächen entlang der Borghorster Straße ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a<sup>2</sup>) festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist hier eine einseitige Grenzbebauung zulässig, sofern bisher eine grenzständige Bebauung vorhanden war oder ist.

3.3 In den mit a<sup>3</sup> (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist eine einseitige Grenzbebauung (halboffene Bauweise) zulässig.

#### **4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Garagen, Carports und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN-EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind – mit Ausnahme der unter 5.2 genannten Bereiche – je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5.2 In den innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ entlang der Kolpingstraße festgesetzten Bereichen mit offener Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m, sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

#### **6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

- 6.1 Entlang der westlichen und südlichen Grenzen des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel“ wird in den mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m - 3,50 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzflächen des Sondergebietes. Das erforderliche Flächengewicht der Wand muß >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist fugendicht zu erstellen.
- 6.2 Die im Westen des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel“ innerhalb der überbaubaren Fläche gekennzeichnete "Anlieferungszone" ist im direkten Anschluss an die südlich festgesetzte Lärmschutzwand nach Westen und Norden mit einer Wand in einer Höhe von 4,80 m einzuhausen (nach oben ist keine Abschirmung erforderlich). Das erforderliche Flächengewicht der Wand muß >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist fugendicht zu erstellen.
- 6.3 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ sind mit einer asphaltierten Oberfläche auszuführen.
- 6.4 Für die innerhalb des mit WA\* gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebietes“ gelegenen Gebäude wird zusätzlich festgesetzt, dass an den nach Osten – zu dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel“ – orientierten Fassaden im 1. OG keine Fenster von Aufenthalts- oder Schlafräumen im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - angeordnet werden dürfen.
- 6.5 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Borghorster Straße werden für die an der Borghorster Straße innerhalb des festgesetzten „Mischgebietes“ gelegenen Gebäude bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen der vorhandene oder zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ zuzuordnen ist.

Die Fassaden der Gebäude entlang der Borghorster Straße liegen innerhalb des Lärmpegelbereich V. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 40 dB für Büroräume oder ähnliche Nutzungen sowie von 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die senkrecht zur Borghorster Straße orientierten Fassaden der Gebäude im Zufahrtsbereich des Sondergebietes (Borghorster Straße 11 und 17) liegen innerhalb des Lärmpegelbereich IV. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 35 dB für Büroräume oder ähnliche Nutzungen sowie von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,res}$  zu berücksichtigen.

## **7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 7.2 Auf den Stellplatzflächen innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel“ ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4 qm nachzuweisen.
- 7.3 Die vorhandene Baumreihe entlang der Planstraße A (nördliche Kolpingstraße) ist durch die Pflanzung gleichartiger Laubbäume entsprechend Planeintrag zu ergänzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 7.4 Im Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen (Planstraße B und C) ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 7.5 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.  
Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

### **2. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude (- gruppenweise einheitlich -) sind als rotes oder braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

### **3. DACHFORM**

Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung ist in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Als Abweichungen können Flachdächer zugelassen werden.

### **4. DACHEINDECKUNG**

Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

### **5. DACHAUSBILDUNG**

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

### **6. TRAUFE**

Die zulässige Traufhöhe ist jeweils in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, oberer Bezugspunkt ist der Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

In den mit a 3 (halboffene Bauweise) gekennzeichneten Teilen des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind die Gebäude mit einer einheitlichen Traufhöhe auszuführen.

### **7. SOCKEL**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde /Stadt vorgegeben.

### **8. GARAGEN/ STELLPLÄTZE**

Alle Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach auszuführen, oder in der gleichen Dachneigung wie die Hauptkörper zu errichten, wobei sie in ihrer Firstrichtung dem Hauptbaukörper anzupassen sind. Welleternit oder Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

Die Oberfläche der Stellplätze innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes – Einzelhandel“ sind mit Ausnahme der Fahrgassen (siehe textl. Festsetzung A Nr. 6.3) in Betonsteinpflaster auszuführen.

### **9. VORGARTEN/ EINFRIEDUNGEN**

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück ist mit Rasenkantensteinen oder als Hecken aus bodenständigen Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

### **10. MÜLLTONNEN**

Die Unterbringung von Mülltonnen in Vorgärten ist nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.