

Bebauungsplan Nr. 98

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in Wohn- und Schlafräumen der mit A, B und C gekennzeichneten Gebäudezeilen bzw. Gebäude Lärmschutzfenster entsprechend der Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

- Schallschutzklasse 3:

- westliche Gebäudeseiten Bauzeile A

- Schallschutzklasse 2:

- östliche, nördliche und südliche Gebäudeseiten Bauzeile A
- nördliche und westliche Gebäudeseiten Baukörper B 1
- westliche und südliche Gebäudeseiten Baukörper B 2
- nördliche, südliche und westliche Gebäudeseiten Baukörper B 3

- Schallschutzklasse 1:

- nördliche Gebäudeseiten Baukörper C 1
- südliche Gebäudeseiten Baukörper C 2
- westliche Gebäudeseiten Baukörper C 3

In Schlafräumen sind zusätzlich entsprechend schallgedämmte Dauerlüfter einzubauen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. aufgrund vorhandener Abschirmung durch andere Baukörper die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Ausgabe Mai 1987" mit 40 dB(A) nachts und 50 dB(A) tagsüber, nicht überschreiten.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind aus Gründen des Immissions- und Umweltschutzes Einzelfeuerungsanlagen für Öl, Kohle und andere feste Brennstoffe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 nicht zulässig. Offene Kamine, welche nur gelegentlich als Ergänzung der Raumheizung und / oder aus dekorativen bzw. atmosphärischen Zwecken befeuert werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Möglichkeiten der Versorgung mit Heizenergie nicht zur Verfügung stehen.
4. Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 81 Bauordnung NW

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die zusammenhängenden Neubaubereiche an der Feldhauser Straße, Grüner Weg und Am Pferdekamp. Der Bereich der vorhandenen Wohnbebauung auf dem Flurstück 733 in der Flur 22 ist hiervon ausgenommen.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist das traufenständige Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eingetragen. Die Dachneigung ist mit 45° auszubilden.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. Doppelhauseinheit in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Straßenfahrbahn liegen. Hierbei ist für die mit A gekennzeichneten Gebäude die Feldhauser Straße, für die mit B 1, C 1, C 3 und D gekennzeichneten Gebäude der •Grüne Weg• und für die mit B 2, C 2 gekennzeichneten Gebäude der südliche Teil des Pferdekamps als Bezugspunkt anzunehmen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die Traufhöhe darf 3,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Traufhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstellen, Ausnahmen zugelassen werden.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen. In Verbindung mit begrünten Pergolen ist die Errichtung von Schutzdächern (car-ports) zulässig.

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m / 2,5 m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 - 30 cm Rasenfugen oder Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig. Ausnahmen können bei Rampen für Kellergaragen zugelassen werden. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird. Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

3.2 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:

- Laubhecken bis 100 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden;
- für die Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen;
- für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Laubhecken bis 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

Hinweise

Satteldach

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung (Ausnahme: ungleiche), gemeinsam horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Drempel

Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.

Traufe

Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.

Baumsicherung

Die im Plan gekennzeichneten und erhaltenswerten Bäume sowie deren Schutzbereiche sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 sowie RAS LG 4 zu schützen.