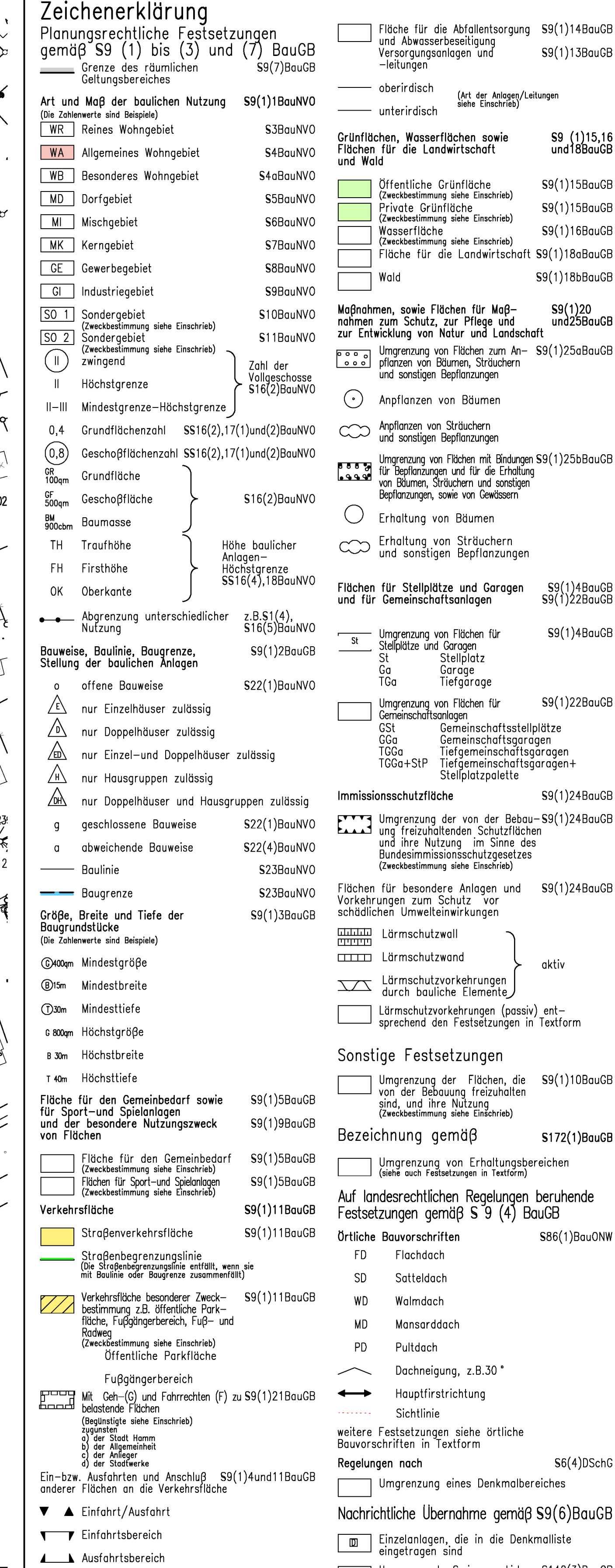




Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 06.066 – Dahlhof –

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

- 1.1 In den WA1- und WA1A-, WA2-, WA3- und WA4-Gebieten sind gem. § 1 (8) Nr. 1 BauVO die nach S.4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstigen zulässig.
- 1.2 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist im WA1- und WA1A-Gebiet bei Reihenhäusern jede Hausenheit bzw. je Grundstück zulässig.
- 1.3 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA1- und WA1A-Gebiet bei Doppel- und Einfamilienhausbauweise je Hausenheit je Grundstück maximal 2 Wohnstellen zulässig.
- 1.4 Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA2-Gebiet je Hausenheit bzw. je Grundstück maximal 2 Wohnstellen zulässig.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen im Bereich des Knotenpunktes Winkelstraße / Freilichtpark sowie im Bereich der Fläche von 0,80 m bis 2,50 m über dem Fahrbahniveau von jeder Bebauung freizuhalten, um die Sichtfelder für die Ankerungssicherheit zu bewahren.

3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe sind die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeigneten Flächen durch entsprechende Maßnahmen sowie bei wesentlichen Änderungen (Aust- und/oder Umbauten und/oder Erweiterungen) zum Schutz vor Lärmimmissionen, die durch die Fahrverkehre verursacht werden, an den lärmempfindlichen Wohnflächen zu errichtenden Gebäuden mit Fenstern, einschließlich den Lüftungs- und Zulupeinrichtungen, auszustatten, die den Schallschutzklassen der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Im Bebauungsplan sind die überbauten Flächen mit entsprechenden Flächennummern und Flächengrößen auf einen positiven Schallschutzmessprogramm der Schallschutzklassen 2 bzw. 3 auszuweisen, mit folgenden Schallschutzniveaus gekennzeichnet:

Schräffler für Gebäude der Schallschutzklasse 2

Max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Max. Traufhöhe
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m

Schräffler für Gebäude der Schallschutzklasse 3

Max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Max. Traufhöhe
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzanlagen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der im WMA-Gebiet festgesetzten Stellplatzfläche sind je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbäumchen oder Gehölz mit Festsitzen, einschließlich den Lüftungs- und Zulupeinrichtungen, auszustatten, die den Schallschutzklassen der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Im Bebauungsplan sind die überbauten Flächen mit entsprechenden Flächennummern und Flächengrößen auf einen positiven Schallschuttmessprogramm der Schallschutzklassen 2 bzw. 3 auszuweisen, mit folgenden Schallschutzniveaus gekennzeichnet:

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und (4) BauGB NW

a. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe:

- 6.1 Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung eines Gebäudes gelten in den WA1- und WA2-Gebieten folgende Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Traufhöhe:

Max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Max. Traufhöhe
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m

- 6.2 In den WA2-Gebieten gelten folgende Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Traufhöhe:

Max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Max. Traufhöhe
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m

- 6.3 Im WMA-Gebiet gelten folgende Vorschriften zur Dachform, Dachneigung und Traufhöhe:

Max. Zahl der Vollgeschosse	Dachform	Dachneigung	Max. Traufhöhe
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m
2	Satteldach (SD)	35° - 48°	4,50 m

b. Baugrubenverschlüsse:

- 6.4 Baugrubenverschlüsse müssen durch eine mit einer einheitlichen Traufhöhe errichtete Wand, die die Erdgeschoßfußkanten dürfen in den WA-Gebieten nur max. 0,50 m über der Höhe der endgültig hergestellten, das jeweilige Gebäude erscheidenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 6.5 Treppentritte
- 6.6 Aufwändlichkeiten von zusammenhängenden Gebäuden sind im gleichen Außenwandmaterial auszuführen.
- 6.7 Fassaden
- 6.8 Dächer
- 6.9 Die Dächer sind in den Farben rot, braun, grau oder schwarz auszuführen.
- 6.10 Glänzende Glasuren sind unzulässig.
- 6.11 Die Dächer von baulich zusammenhängenden Gebäuden dürfen nur mit einer einheitlichen Dachneigung errichtet werden und sind in Farbe und Material einheitlich auszuführen.
- 6.12 Ordnungsmäßigkeiten
- 6.13 Ordnungswidrigkeit

Hinweise:

1. Bodenmerkmal
2. Bodennutzungsplanung
3. Bodennutzungsplanung
4. Bodennutzungsplanung
5. Bodennutzungsplanung
6. Bodennutzungsplanung
7. Bodennutzungsplanung
8. Bodennutzungsplanung
9. Bodennutzungsplanung
10. Bodennutzungsplanung
11. Bodennutzungsplanung
12. Bodennutzungsplanung
13. Bodennutzungsplanung
14. Bodennutzungsplanung
15. Bodennutzungsplanung
16. Bodennutzungsplanung
17. Bodennutzungsplanung
18. Bodennutzungsplanung
19. Bodennutzungsplanung
20. Bodennutzungsplanung
21. Bodennutzungsplanung
22. Bodennutzungsplanung
23. Bodennutzungsplanung
24. Bodennutzungsplanung
25. Bodennutzungsplanung
26. Bodennutzungsplanung
27. Bodennutzungsplanung
28. Bodennutzungsplanung
29. Bodennutzungsplanung
30. Bodennutzungsplanung
31. Bodennutzungsplanung
32. Bodennutzungsplanung
33. Bodennutzungsplanung
34. Bodennutzungsplanung
35. Bodennutzungsplanung
36. Bodennutzungsplanung
37. Bodennutzungsplanung
38. Bodennutzungsplanung
39. Bodennutzungsplanung
40. Bodennutzungsplanung
41. Bodennutzungsplanung
42. Bodennutzungsplanung
43. Bodennutzungsplanung
44. Bodennutzungsplanung
45. Bodennutzungsplanung
46. Bodennutzungsplanung
47. Bodennutzungsplanung
48. Bodennutzungsplanung
49. Bodennutzungsplanung
50. Bodennutzungsplanung
51. Bodennutzungsplanung
52. Bodennutzungsplanung
53. Bodennutzungsplanung
54. Bodennutzungsplanung
55. Bodennutzungsplanung
56. Bodennutzungsplanung
57. Bodennutzungsplanung
58. Bodennutzungsplanung
59. Bodennutzungsplanung
60. Bodennutzungsplanung
61. Bodennutzungsplanung
62. Bodennutzungsplanung
63. Bodennutzungsplanung
64. Bodennutzungsplanung
65. Bodennutzungsplanung
66. Bodennutzungsplanung
67. Bodennutzungsplanung
68. Bodennutzungsplanung
69. Bodennutzungsplanung
70. Bodennutzungsplanung
71. Bodennutzungsplanung
72. Bodennutzungsplanung
73. Bodennutzungsplanung
74. Bodennutzungsplanung
75. Bodennutzungsplanung
76. Bodennutzungsplanung
77. Bodennutzungsplanung
78. Bodennutzungsplanung
79. Bodennutzungsplanung
80. Bodennutzungsplanung
81. Bodennutzungsplanung
82. Bodennutzungsplanung
83. Bodennutzungsplanung
84. Bodennutzungsplanung
85. Bodennutzungsplanung
86. Bodennutzungsplanung
87. Bodennutzungsplanung
88. Bodennutzungsplanung
89. Bodennutzungsplanung
90. Bodennutzungsplanung
91. Bodennutzungsplanung
92. Bodennutzungsplanung
93. Bodennutzungsplanung
94. Bodennutzungsplanung
95. Bodennutzungsplanung
96. Bodennutzungsplanung
97. Bodennutzungsplanung
98. Bodennutzungsplanung
99. Bodennutzungsplanung
100. Bodennutzungsplanung