

Bebauungsplan 012 b

“Fritz-Räcke-Straße”

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen (ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) Ziffern 1 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - 1.2 Mischgebiet - MI (gemäß § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO (§ 6 (2) Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten (ausnahmsweise zulässig gemäß § 6 (3) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Teilen der Baugebiete MI (1, 2 und 4), WA (17) sind gemäß § 17 (2) BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen Überschreitungen der in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zulässig.

 - 2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Teilen des Baugebietes WA (3, 4, 5, 6, 8 und 10) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch erdüberdeckte Tiefgaragen bis zu 75 v. H. zulässig ist.
 - 2.2 Geschoßflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

Im Teil des Baugebietes MI (3) ist eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche im Umfang der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt sind, gemäß § 21 a (5) BauNVO zulässig. Die zulässige Überschreitung ist auf max. 1 000 qm beschränkt.
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den Teilen des Baugebietes WA (1, 3 - 9, 11 - 15 und 18) sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Sie können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn

 - die Grundflächen der Nebenanlagen auf einem Baugrundstück nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche ausmachen
 - der umbaute Raum der Nebenanlagen auf einem Baugrundstück nicht größer ist als 30 cbm.

Im Baugebiet WA sind auf den straßenseitig gelegenen nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) Nebenanlagen nicht zulässig.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 In den Teilen der Baugebiete
MI (4), WA (3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 und 15)
sind Stellplätze und Garagen nur zulässig
 - innerhalb der überbaubaren Fläche im Kellergeschoß
 - innerhalb der für Stellplätze, Carports (überdeckte Stellplätze), Garagen oder Tiefgaragen festgesetzten Flächen.

4.2 In den Teilen der Baugebiete

MI (2 und 3), WA (1, 7, 11, 12, 13, 14, 16 und 17)

sind Stellplätze und Garagen nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Fläche
- innerhalb der für Stellplätze, Carports (überdeckte Stellplätze), Garagen oder Tiefgaragen festgesetzten Flächen.

4.3 Im Teil des Baugebietes

WA (18)

sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Notwendige Stellplätze sind in der Gemeinschaftsteifgarage im WA (10) unterzubringen.

4.4 In den Teilen der Baugebiete

MI (1), WA (2)

sind Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

(§ 12 (6) BauNVO)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Betonsteine u. ä.).

5.2 Im Baugebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Flächen befestigte Flächen (Fußwege, Freisätze u. ä.) nur zulässig wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen versehen sind. Ausgenommen sind hiervon die Flächen über unterirdischen Garagen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen für das 1. Vollgeschoß festgesetzt (gemäß § 9 (3) BauGB). Die Höhe der lichten Überbauung muß mindestens 2,75 m betragen. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 (2) BauGB).

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die zeichnerisch festgelegten Lärmpegelbereiche V und VI (Horbeller Straße, Luxemburger Straße) sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß

- bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen
 - im Lärmpegelbereich VI 50 dB
 - im Lärmpegelbereich V 45 dB
- bei Büroräumen
 - im Lärmpegelbereich VI 45 dB
 - im Lärmpegelbereich V 40 dB.

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Auf Baugrundstücken sind je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum und drei standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

- 8.2 Auf Baugrundstücken im Teil des Baugebietes MI (1) können anstelle der Baumpflanzungen gemäß 8.1 Fassadenbegrünungen durch Kletterpflanzen vorgenommen werden, wobei für jeden entfallenden Baum 15 v. H. der seitlichen und rückwärtigen Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zu beranken sind.
- 8.3 Die Dächer von
- Tiefgaragen
 - Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 200 qm (auf dem Baugrundstück) und
 - Gebäudeteile mit einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen = I
- sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,35 m zu versehen und flächendeckend zu bepflanzen. Befestigte Fußwege, Terrassen u. ä. sind ausnahmsweise zulässig.
- 8.4 Auf Baugrundstücken, bei denen die Grundflächen von Einzel- und Sammelgaragen mehr als 50 qm betragen, sind Flachdächer von Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 50 qm mit einer extensiven Bepflanzung in einer Substratstärke von mindestens 8 cm zu versehen.
- 8.5 Nicht angebaute Seitenwände von Garagen sind vollständig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Bei Sammelgaragen oder Zeilen von Einzelgaragen mit einer Grundfläche von mehr als 200 qm sind sämtliche nicht angebaute Außenwände mit Ausnahme von erforderlichen Zufahrten und Zugängen vollständig mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.6 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.7 Auf Flächen für Stellplätze ist die Anordnung der Stellplätze derart vorzunehmen, daß je 5 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, für den eine Pflanzscheibe von mindestens 10 qm freizuhalten ist. Die Bäume auf Stellflächen sind auf die Anpflanzungen gemäß 8.1 anzurechnen.
- 8.8 Beim Anpflanzen der festgesetzten Einzelbäume auf der privaten Grünfläche sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 8.9 Die festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
9. Hinweise
- 9.1 Auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwässer, insbesondere von Dachflächen, sind - vorbehaltlich einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde - möglichst in den belebten Untergrund zu versickern.
- 9.2 Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trasse einer römischen Wasserleitung, darüber hinaus sind in der Umgebung des Plangebietes zahlreiche Bodendenkmäler aus römischer Zeit bekannt. Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein Westfalen (DschG NW) zu beachten sind, insbesondere die Anzeigepflicht gemäß § 15 DschG NW und die Regelung des Verhaltens bei Entdeckung eines Bodendenkmals gemäß § 16 DschG NW.
- 9.3 Aufgrund von geringfügigen, punktuellen Bodenverunreinigungen (Kohlenwasserstoff, Schwermetalle) innerhalb von angefülltem Bodenmaterial ist bei Baumaßnahmen im Teil des Baugebietes WA 3 und auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" eine fachliche Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter oder durch die zuständige Fachbehörde erforderlich. Der Ausbau von im WA 3 befindlichen Erdtanks sollte fachbehördlich oder fachgutachtlich begleitet werden, da hier kleinräumige Verunreinigungen nicht auszuschließen sind.
- 9.4 Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes bestehen örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauO NW.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW, S. 218)
- in den derzeit gültigen Fassungen.