

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- In den mit WA 1-6 festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- In den mit WA 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten sind gem. § 16 (5) BauNVO in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen nur Terrassen, Terrassenüberdachungen und/oder vergrößerte Wohnraumbauten (Wintergärten) in eingeschossiger Bauweise zulässig.
- In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet sind 2-3 Vollgeschosse zulässig. In den mit WA 3, 4 und 5 festgesetzten Baugebieten ist max. 1. Vollgeschoss zulässig. In dem mit WA 6 festgesetzten Baugebiet sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten. In den mit WA 1-6 festgesetzten Baugebieten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das mit WA 2 gekennzeichnete Baugebiet als Ausnahme festgesetzt, dass die max. GRZ durch Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. In den mit WA 3, 4 und 5 festgesetzten Baugebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem mit WA 6 festgesetzten Baugebiet sind nur Doppelhäuser zulässig. In den mit WA 1-6 festgesetzten Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze sowie für Nebenanlagen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

- In den mit WA 2-6 festgesetzten Baugebieten sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Neigung bis zu 10 Grad, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z. B. offenporige Pflasterung oder Plattung, Rasengitterblechen wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau.
- In den mit WA 1-6 festgesetzten Baugebieten sind je Grundstück maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 7 m zulässig.
- Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, sind nur bis max. 30,0 cbm Bruttorauminhalt zulässig.
- In den mit WA 1, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

- In den mit WA 1, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten dürfen die einzelnen Baugrundstücke nur bis zu max. 60 % der Fläche mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen versiegelt werden. Dazu zählen auch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- In den mit WA 1, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten müssen min. 40 % der Fläche als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Einzubauende Materialien in den Vegetationsflächen müssen wasserdurchlässig sein. Der Einbau von wasserdurchlässigen Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen ist unzulässig. Die Vegetationsflächen sind z. B. mit Rasen einzuzäun oder mit Nutzpflanzen, Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen.
- In den mit WA 2-6 festgesetzten Baugebieten sind die Vorgartengebiete (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen) bis auf die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen freizuhalten. Sie sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsflächen sind vollständig z. B. mit Rasen einzuzäun oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen. Einzubauende Materialien müssen wasserdurchlässig sein. Der Einbau von wasserdurchlässigen Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen ist unzulässig. Kfz-Stellplätze sind in den Vorgartengebieten unzulässig. Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an eine Straße grenzen, ist hier die Hauseingangsseite gemeint.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

- Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Straßenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive bzw. bauliche Schutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_wges des Außenbauteils sind in der Zeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die Bauschalldämm-Maße sind entsprechend einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Möglicher Außenlärmpegel in dB (A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70

In der Planzeichnung sind Fassaden, an denen passive Maßnahmen erforderlich werden, entlang der Baugrenzen, wie folgt gekennzeichnet:

Maßnahmen gegen Freizeidlärm: grüne Linie
Maßnahmen im Erdgeschoss: gelbe Linie
Maßnahmen in Obergeschossen: rote Linie

In den gekennzeichneten Geschossen sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) zu Lüftungsräumen mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel L_{max} > 50 dB(A) überschritten werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

Innerhalb der mit WA 2 und WA 6 festgesetzten Baugebiete sind an den gekennzeichneten Baugrenzen orientierte Balkone und Terrassen lärmbeeinträchtigt und daher mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselmenten) zur Lärmquelle auszustatten.

Innerhalb der mit WA 2 und WA 6 festgesetzten Baugebiete sind zum Schutz von Geräuscheinwirkungen des angrenzenden Hundeübungsplatzes im Bereich der grün gekennzeichneten Fassaden zu öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 auszuschließen. Zulässig ist die Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes, 0,5 m vor den genutzten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, gewährleistet wird.

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

- Die in den mit WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 festgesetzten Baugebieten geplanten Gebäude dürfen erst bezogen werden, wenn eine Bebauung im Baugebiet WA 2 im Rohbau fertig gestellt wurde oder in sonstiger Weise der erforderliche Schallschutz sichergestellt wird. Die Bebauung ist so zu erstellen, dass das gutachterlich ermittelte Schutzniveau für die nördlich gelegene Bebauung erreicht wird.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

- Zur Kompensation der nicht planimetric ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe wird eine südöstlich an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche in einem Teilbereich von 12.500 m² aufgegeben (Gemarkung Niederaden, Flur 3, Flurstück 205-17).

Höheplan der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet wird die max. Gebäudehöhe auf 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt.
- In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet wird die Gebäudehöhe auf min. 10,0 m und max. 11,5 m über OKFF EG festgesetzt.
- In den mit WA 3, 4 und 5 festgesetzten Baugebieten wird die Gebäudehöhe auf max. 9,0 m über OKFF EG festgesetzt. Die Traufhöhe muss zwischen 2,5 m und 4,5 m liegen. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- In dem mit WA 6 festgesetzten Baugebiet wird die Gebäudehöhe auf min. 10,0 m und max. 10,5 m über OKFF EG festgesetzt. Die Oberkante der Erdgeschossböden darf jeweils nicht höher als im Mittel 0,50 m über der vom Grundstück liegenden Straßenebene liegen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

- In den mit 1, 2 und 6 gekennzeichneten Baugebieten sind bei Doppelhäusern oder Hausgruppen die Hauseinheiten mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen. Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen die gleiche Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Dachdeckung, Dachfarbe und Dachneigung haben.
- In den mit WA 2, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten sind nur Sattel-, Pult- oder Walmächer zulässig.

