

Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 – Groß-Goldberg -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß §9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 20,0 m festgesetzt.
2. Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) auszuführen.
3. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB sind als passive Schallschutzmaßnahme alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen. Für alle durch 444 gekennzeichneten Baugrenzen gelten darüber hinaus die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV. (*)
4. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit Erdreich abzudecken und mit einheimischen Sträuchern und Kleingehölzen zu bepflanzen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen. Flachdachgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen.
5. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind geschlossene Außenwände von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (Carport) mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen (z.B. Wein, Efeu) zu begrünen.
6. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie müssen bezogen auf die angrenzenden Gebäude und Grundstücke höhenmäßig aufeinander abgestimmt werden.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §14 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf Grundstücksgrenzen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
2. Gemäß §16 (2) BauNVO werden für die festgesetzten Baufenster Höhenwerte für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgelegt: Baufenster **A** 151,50 m ü. NN, Baufenster **B** 149,50 m ü. NN und Baufenster **C** 145,50 m ü. NN. Diese Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.
3. Gemäß §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NW (BauO NRW)

1. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.
2. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Sie müssen von den Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m

entfernt liegen. Übereinander liegende Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten sind hinsichtlich Größe und Gestaltung (Material, Farbe und Dachneigung) gleich auszuführen. Zulässig sind auch aneinander gebaute Dachaufbauten bei Doppelhaushälften. Für Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten gilt die festgesetzte Dachneigung nicht.

3. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drempele wird der Bereich des aufsteigenden Mauerwerks bezeichnet, der oberhalb der Geschoßdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenmauerwerks mit Unterkante Dach. Bei Doppelhaushälften sind die Drempele hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.

4. Gemäß §86 BauO NRW i.V.m. §9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind Vorgartenflächen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die für den Gehweg und den Standort der Wertstoffsammelbehälter notwendigen Flächen. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und dem Baukörper.

Im Härtefall sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen möglich.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 – Groß-Goldberg - werden die in ihren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 23 – Groß-Goldberg sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

Die Buchstaben **A**, **B** und **C** dienen als Bezeichnung für Baufenster.

(*) Hier sind in zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Ergänzung/Verdeutlichung der Textlichen Festsetzung aufgrund einer Anregung im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB