

# Textliche Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 - Blumenstraße -

## A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß §9 (1) Nr.3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0 m festgesetzt.
2. Gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in Wasergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
3. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB wird unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 24.01.2007, Bericht Nr. VL 6458-1, folgende Festsetzung über Passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:  
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind 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.
4. Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind Flachdachgaragen zumindest extensiv zu begrünen.  
Unter extensiver Dachbegrünung wird folgendes verstanden: einfacher Schichtenaufbau, mit Ausnahme der Abdichtungen kein besonderer technischer Aufwand, flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen und relativ geringer Pflegeaufwand.  
Intensive Dachbegrünung ist im Gegensatz dazu geprägt durch einen relativ hohen technischen Aufwand hinsichtlich des Schichtenaufbaus und der Wasserversorgung, einer Bepflanzung nach in erster Linie gestalterischen Ansprüchen und in der Regel relativ aufwendigen Maßnahmen in Pflege und Unterhaltung.
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 0,7 m zulässig. Sie müssen bezogen auf die angrenzenden Gebäude und Grundstücke höhenmäßig aufeinander abgestimmt werden.

## B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §23 (5) BauNVO und §9 (1) Nr.4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Weiterhin sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere Baugrenze wird die Baugrenze angesehen, die drei Meter parallel zur Grundstückerschließung liegt. Die hintere Baugrenze verläuft zwölf Meter parallel zur vorderen. Siehe auch Punkt C 7.
2. Gemäß §14 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr.25a BauGB sind auf Grundstücksgrenzen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.
3. Gemäß §14 (2) Satz 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.
4. Gemäß §16 (2) BauNVO wird im Baufenster 140,50 Meter über NN als Höhe für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgelegt. Dieser Höhenwert ist ein Maximalwert, der nicht über

schritten werden darf.

5. 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.
6. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.

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

1. Dächer sind mit einer Neigung von 25 - 40 Grad auszuführen.
2. Reihenhäuser sind bezüglich der Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss, der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassaden einschließlich Fensterrahmen (Material und Farbe) gleich auszuführen. Dies gilt auch bei Doppelhaushälften, allerdings nur bezogen auf ein Doppelhaus.
3. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.
4. 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. Für Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten gilt die festgesetzte Dachneigung nicht.
5. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drenpel 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 Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind die Drenpel hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.
6. 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. Statt gärtnerischer Nutzung ist die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung A2 zulässig.

Im Härtefall sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen möglich.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 - Blumenstraße - werden die in ihren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 29 - Blumenstraße - sowie dessen 3. Änderung aufgehoben.