

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 67 „Seibel / Immalin“ - 2. Änderung -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

1. Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in den festgesetzten WA-Gebieten in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
2. Gemäß § 9 (1) Nr.22 BauGB wird die mit der Nr.1 gekennzeichnete Fläche der Gemeinschaftstiefgarage den mit derselben Nummer versehenen Baugebieten zugeordnet.
3. Gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 08.06.2006, Bericht Nr. VL 6409-1, folgende Festsetzungen über Passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:
 - 3.1 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 3 entsprechen (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 30 dB, erf. R'w, res Wohnräume 35 dB).
 - 3.2 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden. Gemäß den ZTV-Lsw 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $\Delta LA, R, Str. \geq 25$ dB und der Schallabsorption $\Delta LA, \alpha, Str. \geq 8$ dB. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
 - 3.3 Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.
4. Gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mindestens mit 0,20 m Erdreich abzudecken und mit einheimischen Sträuchern und Kleingehölzen zu bepflanzen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen.
5. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen sind durchgängig einheimische, standortgerechte Bäume und Hecken gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten zur Erschließung von Baugrundstücken für diejenigen Flächen, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §23 (5) BauNVO und §9 (1) Nr.4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen dem das Grundstück erschließenden Verkehrsberuhigten Bereich oder den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere Baugrenze wird jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückserschließung (verkehrsberuhigter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.
3. Gemäß § 20 (3) BauNVO sind in den WA - Gebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.

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

1. Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Neigung von 30 - 45 Grad auszuführen. Abweichungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie und bei einer Dachbegrünung zulässig.
2. Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Erker oder Dachaufbauten, ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
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 maximal 60% der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten gilt die Festsetzung C1 bezüglich der Dachneigung nicht.
5. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drenpel wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschosdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Ausnahmsweise können abweichende Drenpelhöhen für den Fall zugelassen werden, dass bei der geschlossenen Bauweise an bestehende Gebäude angebaut werden muss.
6. Bei Doppelhaushälften müssen die Dachform und -neigung, die Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin sind gleiche Fassadenmaterialien zu verwenden.
7. Im Geltungsbereich sind für die Außengestaltung der Fassade Materialien, die andere Materialien imitieren, ausgeschlossen.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel / Immalin – werden die in seinen Geltungsbereich fallenden entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, 1. Änderung - Seibel / Immalin- aufgehoben.