

Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 - Laubacher Feld -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß §9 (1) Nr.3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0 m festgesetzt.
2. Auf den gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan / Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen auszuführen (s. Seite 49-64, Ziffer 6.5).
3. Die gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet.
4. Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
5. Gemäß §9 (1) Nr. 22 BauGB werden die mit den Ziffern 1 bis 20 gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze den mit denselben Ziffern versehenen Baugebieten zugeordnet.
6. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Akustikberatung Peutz GmbH vom 26.01.1995, Bericht Nr. VL 5600-1, folgende Festsetzungen 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.
Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40% Fensterfläche darstellt.
Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40% Fensterfläche zu 60% Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Lärmpegelbereich Wohnungen	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Daher sind Fenster mit einer zugehörigen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschutzklasse zu verwenden.

7. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit Erreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen. Oberirdische Flachdachgaragen (0 bis 15 Grad) sind extensiv zu begrünen.
8. Auf den gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan / Grünordnungsplan Seite 44-45, Ziffer 6.3.4.1). In den mit C bezeichneten Bereichen sind Ausnahmen von der Bepflanzung für Hauszüge zulässig.
9. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten Einzelbäume anzupflanzen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan / Grünordnungsplan Seite 42-43, Ziffer 6.3.1).
10. Gemäß §9 (1) Nr. 25a ist der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz mit heimischen Gehölzen einzugrünen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan / Grünordnungsplan Seite 45-46, Ziffer 6.3.4.2).
11. In den mit B gekennzeichneten Bereichen ist die Bepflanzung der straßenabseitigen privaten Gartenflächen als Übergangszone zur freien Landschaft gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan / Grünordnungsplan auszuführen (siehe Seite 46-47, Ziffer 6.3.4.3).
12. Alle gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB geforderten Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.
13. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Aufgrund des stark abfallenden Geländes können in den mit A und B gekennzeichneten Bereichen Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen 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 nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür besonders festgesetzten Flächen 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 der das Grundstück erschließenden Straße oder der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Fläche und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere und hintere Baugrenze werden jeweils die Baugrenzen angesehen, die parallel zur festgelegten Hauptfirstrichtung verlaufen. Siehe auch Punkt C7.**
- 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 über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Aufgrund des stark abfallenden Geländes können in den mit A bezeichneten Bereichen Überschreitungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen werden. Stützmauern sind grundsätzlich mit einer Rankbepflanzung einzugrünen, sofern sie nicht als Trockenmauer ausgestaltet werden.**
- 3. Gemäß §14 (2) Satz 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.**
- 4. Gemäß §16 (2) BauNVO darf der Fertigfußboden im Erdgeschoss maximal 0,3 m über dem arithmetischen Mittel der Höhe der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, des Fußgängerbereiches oder der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Fläche liegen. Bezugsgröße ist zum Einen die der jeweiligen Grundstückerschließung zugeordnete Breite des zu errichtenden Gebäudes bzw. der Gebäudeeinheit bei Doppelhäusern und zum Anderen die laut Ausbauplanung geplante Höhe der Grundstückerschließung. Diese Festsetzung gilt nicht für Hausgruppen und die mit G bezeichneten Bereiche des Geschosswohnungsbaus. Weiterhin gilt diese Festsetzung nicht, sofern das Grundstück von der Erschließung zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin ansteigt, beziehungsweise abfällt.**
- 5. Gemäß §16 (2) BauNVO darf in den mit B bezeichneten Bereichen die von der Grundstückerschließung abgewandte und zur freien Landschaft gerichtete Traufhöhe maximal 3,2 m über der Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss liegen. Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch die maximal laut Bebauungsplan zulässige Firsthöhe (siehe Festsetzung C6) nicht überschritten wird. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.**
- 6. Gemäß §16 (2) BauNVO darf in den mit B bezeichneten Bereichen die Firsthöhe maximal 8,2 m über der Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss liegen.**
- 7. Gemäß §16 (6) BauNVO kann in den mit G bezeichneten Bereichen das Dachgeschoss unter Einhaltung der zulässigen Geschossflächenzahl ausnahmsweise als Vollgeschoss oder als Staffelgeschoss mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden (siehe auch C1). In beiden Fällen ist die Textliche Festsetzung hinsichtlich der Drempe (siehe C5) nicht anzuwenden.**
- 8. 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.**
- 9. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen bis zu einer Höhe von 3,5 m errichtet werden. Unter Wintergarten wird ein mit einem Glasdach versehener überwiegend aus Glasbauteilen oder anderen transparenten Materialien bestehender Vorbau verstanden.**
- 10. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung eines Abstellraums im Anschluss an eine Garage um maximal 3,0 m überschritten werden. Der Abstellraum ist von der Garage durch eine Wand abzutrennen.**
- 11. Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt für die mit a –Abweichende Bauweise- festgesetzten Baugebiete die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 Meter Länge zulässig sind.**

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

- 1. Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Neigung von 30 - 40 Grad auszuführen. Abweichungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie, bei einer Dachbegrünung sowie bei einer Ausführung des Dachgeschosses als Voll- oder Staffelgeschoss (siehe auch B7) zulässig. Flachdächer (0 bis 15 Grad) für Wohngebäude sind nicht zulässig.**
- 2. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss, Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassaden (Material und Farbe) gleich ausgeführt werden. Sofern bei Doppelhaushälften unterschiedliche Gebäudetiefen vorgesehen werden, sind auf der von der Erschließung abgewandten Seite abweichende Dachneigungen zulässig.**
- 3. Bewegliche Abfall- und Wertstoff-Sammelbehälter 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. Sofern die zulässige Vollgeschosszahl nicht ausgenutzt wird, dürfen Dachgauben die maximal zulässige Breite überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Sofern bei Doppelhaushälften Dachaufbauten vorgesehen werden, müssen diese bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung (Material, Farbe und Dachneigung) gleich ausgeführt werden. Zulässig sind hierbei auch aneinander gebaute Dachaufbauten. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten gilt die Festsetzung C1 bezüglich der Dachneigung nicht.**
- 5. Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn dadurch die maximal laut Bebauungsplan zulässige Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschritten wird. Als Drempe 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. Bei Doppelhaushälften sind die Drempe bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen. Siehe auch B7.**
- 6. Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Baukörper (z.B. Erker, Dachaufbauten) ist auch eine abweichende Firstrichtung zulässig, wenn der Nebenfist niedriger als der Hauptfirst liegt.**
- 7. 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 der Standort der Wertstoff-Sammelbehälter notwendigen Flächen. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Grundstückerschließung und dem Baukörper. Statt gärtnerischer Nutzung ist die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung A4 zulässig.**

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.90 -Laubacher Feld- werden die in seinen Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr.90 -Laubacher Feld- aufgehoben.

Die Buchstaben A, B, C und G dienen als Bezeichnung für Baubereiche.