

Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 - Laubacher Feld -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

- Gemäß §9 (1) Nr.3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0 m festgesetzt.
- Auf den gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan / Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen auszuführen (siehe Seite 49 - 64, Ziffer 6.5).
- 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.
- Gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wasser-gebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
- Gemäß §9 (1) Nr.22 BauGB werden die mit den Ziffern 1 bis 4 gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze den mit denselben Ziffern versehenen Baugebieten zugeordnet.
- 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.

- Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit Erdreich abzudecken und zu begrünen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen. Flachdachgaragen sind 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.

8. Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind geschlossene Hauswände von mehr als 5,0 m Breite bei Hauptgebäuden sowie die geschlossenen Außenwände von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (Carport) mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen (z.B. Wein, Efeu) zu begrünen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan / Grünordnungsplan Seite 43, Ziffer 6.3.2).

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. Alle gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB geforderten Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

11. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen müssen auf die angrenzenden Gebäude und Grundstücke höhenmäßig 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 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. Dabei muß an der Längsseite der Garage zu Fußgängerbereichen oder mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten werden, sofern an beiden Seiten des Fußgängerbereiches oder der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Fläche eine Garage angeordnet werden kann. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder dem erschließenden Fußgängerbereich und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere und hintere Baugrenze werden jeweils die Baugrenzen angesehen, die parallel zur festgelegten Hauptfirstrichtung verlaufen. Siehe auch Punkt C 8.

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. Zu Fußgängerbereichen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten, sofern sie an beiden Seiten des Fußgängerbereiches oder der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Fläche angeordnet werden können. In beiden Fällen sind die Stützmauern mit einer Heckenpflanzung einzugrünen, sofern sie nicht als Trockenmauer ausgestaltet werden.

3. 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 C 1). In beiden Fällen ist die Textliche Festsetzung hinsichtlich der Drempe (siehe C 6) nicht anzuwenden.

4. 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.

5. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 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 NRW (BauO NRW)

1. Dächer 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 B2) zulässig. Flachdächer für Wohngebäude sind nicht zulässig.

2. Reihenhäuser sind bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassaden einschließlich Fensterrahmen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich auszuführen. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

3. Im Geltungsbereich sind für die Außengestaltung der Gebäude Materialien, die andere Materialien imitieren, ausgeschlossen.

4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

5. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind bei allen Gebäuden zulässig, wobei deren Gesamtlänge insgesamt die Hälfte der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf. Sie müssen von den Außenkanten der zugehörigen Dachfläche jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Zulässig sind auch aneinander gebaute Dachaufbauten. Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

6. Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Dieses Maß darf überschritten werden, wenn die Gesamthöhe des Gebäudes hinter dem zurück bleibt, was bei vollständiger Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig wäre und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird. Als Drempe 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.

7. 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 Hauptfist liegt.

8. 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 oder dem erschließenden Fußgängerbereich und dem Baukörper. Statt gärtnerischer Nutzung ist die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung A4 zulässig.

Im Härtefall sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen möglich.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld - werden die in deren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld aufgehoben.