

Textliche Festsetzungen
zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90
- Laubacher Feld -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in was-sergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszufüh-ren.

2. 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 abge-schätzte 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 zugehöri-gen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschutzklasse zu verwenden.

3. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind oberirdische Flachdachgaragen (0 bis 15 Grad) extensiv zu begrünen.

4. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 über der na-türlichen Geländeoberfläche zulässig. Aufgrund des stark abfallenden Geländes können in den mit  gekennzeichneten Bereichen Geländeanschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der na-türlichen 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, über-dachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbauba-ren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Car-port) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorde-ren und hinteren Baugrenze liegen. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen dem das Grundstück erschließenden Verkehrsberuhigten Bereich oder den mit einem Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrecht versehenden Flächen und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere Baugrenze wird jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückserschließung (verkehrsberu-higter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Bau-grenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

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  bezeichneten Bereichen Überschreitungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen werden. Stützmauern sind mit einer Rankbepflanzung einzugrünen, sofern sie nicht als Trockenmauer ausgestaltet wer-den.

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 a-rithmetischen Mittel der Höhe des das Grundstück erschließenden Verkehrsberuhigten Bereichs bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen liegen. Bezugsgröße ist zum einen die der jeweiligen Grundstückserschließung zugeordnete Breite des zu errichtenden Gebäudes und zum anderen die laut Ausbauplanung geplante Höhe der Grundstückserschlie-ßung. Diese Festsetzung gilt nicht, sofern das Grundstück von der Erschließung zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin ansteigt.

5. Gemäß §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschos-sen 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 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Winter-gärten 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 ande-ren transparenten Materialien bestehender Vorbau verstanden.

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

1. Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Neigung von 30 - 40 Grad auszuführen. Abweichun-gen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie und bei einer Dachbegrünung zulässig. Flach-dächer (0 bis 15 Grad) für Wohngebäude sind nicht zulässig.

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

3. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf die Hälfte 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. Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten gilt die Festset-zung C1 bezüglich der Dachneigung nicht.

4. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drempel wird der Bereich der Au-ßenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschossdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.

Hinweise:
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld - werden die in ihren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld und Nr. 90, 1. Änderung aufgehoben.

Der Buchstabe  dient als Bezeichnung für Baubereiche.