

Textliche Festsetzungen
zur 6. Änderung des Bebauungsplan 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. Die gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB im Bebauungsplan Nr. 90 - Laubacher Feld, Blatt 2, festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß §9 (1a) BauGB als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet.

3. Gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.

4. 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.

5. 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.

6. 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).

7. 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). Sie sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

8. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bei Doppelhaushälften müssen Geländeaufschüttungen und -abgrabungen 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 nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze auf den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze 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 oder dem erschließenden Weg 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 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 werden für jedes Baufenster zwei Höhen über NN für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgelegt. Zwischen diesen Höhenwerten ist innerhalb des Baufensers die Höhe für die einzelnen Gebäude zu interpolieren. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

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 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 NW (BauO NRW)

1. Dächer sind mit einer Neigung von 30 - 40 Grad auszuführen.

2. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß, die Trauf- und Firsthöhe sowie Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) und die Gestaltung der Fassaden einschließlich Fensterrahmen (Material und Farbe) bezogen auf das Doppelhaus gleich sein.

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. Bei Doppelhaushälften müssen alle Dachaufbauten 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 sonstigen Dachaufbauten gilt die festgesetzte Dachneigung nicht.

5. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drempel 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 Doppelhaushälften sind die Drempel bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.

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 Nebenfirst 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 den Standort der Wertstoffsammelbehälter notwendigen Flächen. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder dem das Grundstück erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und dem Baukörper. Statt gärtnerischer Nutzung ist die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung A3 zulässig.

Im Härtefall sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen möglich.

Hinweise:
Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld - werden die in ihren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld, 2. Änderung aufgehoben.

Parkplatzbegrenzung

P0001	67125.717	79189.954
P0002	67151.923	79183.949