

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 92 - Eidamshauser Straße / K18 -

## A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

- Gemäß §9 (1) Nr.3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0 m festgesetzt.
- Gemäß §9 (1) Nr.22 BauGB werden die mit den Ziffern 1 bis 12 gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze den mit denselben Ziffern versehenen Baugebieten zugeordnet.
- Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind Flachdachgaragen mindestens extensiv zu begrünen. Darunter 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.
- Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind geschlossene Außenwände von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (Carport) mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen (z.B. Wein, Efeu) zu begrünen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan Seite 52, Ziffer 6.3.2).
- Gemäß §9 Nr.25a BauGB sind entlang der Erschließungsstraßen zwölf Einzelbäume anzupflanzen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan Seite 51, Ziffer 6.3.1). Die genauen Standorte sind unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung endgültig festzulegen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Spielplätze sind gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB mit heimischen Gehölzen einzugrünen (Pflanzliste siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan/Grünordnungsplan Seite 51, Ziffer 6.3.1).
- Alle gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB geforderten Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen.
- Auf den gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan / Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen auszuführen (siehe Seite 55 - 58, Ziffern 6.5.1 - 6.5.3).
- Die gemäß §9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß §8a Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. §5 (1) Landschaftsgesetz NW als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet.
- Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.
- Gemäß §9 (1) Nr.24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Akustikberatung Peutz GmbH vom 08.01.1996, Bericht Nr. VL 5664-1, 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, sofern nicht individuell höhere Anforderungen für Fassadenabschnitte im Plan festgesetzt sind.

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<br>Wohnungen | erf.<br>R' <sub>w,res</sub> | R' <sub>w,Wand</sub> | R' <sub>w,Fenster</sub> | Schall-<br>schutzklasse<br>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                                      |

Sofern Lüftungen vorgesehen werden, darf sich die Schalldämmung des Fensters dadurch nicht verschlechtern. Daher sind in diesem Fall Fenster mit einer zugehörigen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschutzklasse zu verwenden.

## B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Gemäß §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. Davon ausgenommen sind generell Aufenthaltsräume in Dachgeschossen und der mit 12 bezeichnete Bereich.
- 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 für Garagen und Stellplätzen besonders festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise 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 dem erschließenden Weg und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere und hintere Baugrenze werden jeweils die Baugrenzen angesehen, die parallel zur festgelegten Hauptfirstrichtung angeordnet sind. Bei einer giebelständigen Bebauung werden die rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung angeordneten Baugrenzen als vordere und hintere Baugrenzen angesehen. In den mit 4, 7 und 11 (hier nur der Teil westlich der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche) bezeichneten Bereichen ist die je nach später realisierter Firstrichtung gültige Festsetzung anzuwenden. Außerdem sind Stellplätze auch an der hinteren Grundstücksgrenze zulässig, sofern diese an eine öffentliche Verkehrsfläche oder an eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche grenzt. Siehe auch Punkt C8.
- 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 eingeschossig errichtet werden. Unter Wintergarten wird ein mit einem Glasdach versehener überwiegend aus Glasbauteilen bestehender Vorbau verstanden.

## C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NW (BauONW)

- Bei Doppelhaushälften müssen die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Reihenhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Verwendung von Fassadenmaterialien (einschließlich Fensterrahmen) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.
- Im Geltungsbereich sind für die Außengestaltung der Fassaden Materialien, die andere Materialien imitieren, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Fensterrahmen und Haustüren. Ausnahmen sind außerdem möglich, wenn es sich um die Gestaltung untergeordneter Fassadenteile handelt.
- Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.
- Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind bei allen Gebäuden zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachaufbauten 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. Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Drempel sind bei traufständigen Häusern bis zu einer Höhe von 0,7 m, bei giebelständigen Häusern bis zu einer Höhe von 1,4 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.
- 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.
- Gemäß §86 BauONW i.V.m. §9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen. Davon ausgenommen sind Garagenhöfe.
- Gemäß §86 BauONW i.V.m. §9 (1) Nr.20 und Nr.25a BauGB sind mindestens 25% der Vorgartenfläche gärtnerisch durch Bepflanzung zu gestalten. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder dem erschließenden Weg und dem Baukörper.

Im Härtefall sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen möglich.

# KOORDINATEN - UND HÖHENVERZEICHNIS



| Punkt Nr. | y-Wert    | x-Wert    | NN-Höhe | Punkt Nr. | y-Wert    | x-Wert    | NN-Höhe |
|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1         | 67148.213 | 78798.967 | 148,53  | 34        | 67199.541 | 78769.400 | 147,74  |
| 2         | 67325.441 | 78696.880 | 143,78  | 35        | 67211.145 | 78789.544 | 148,47  |
| 3         | 67242.504 | 78744.653 | 146,13  | 36        | 67231.054 | 78807.796 | 149,29  |
| 4         | 67227.921 | 78719.336 | 144,96  | 37        | 67232.801 | 78810.829 | 149,38  |
| 5         | 67216.293 | 78713.389 | 145,02  | 38        | 67224.671 | 78754.925 | 146,78  |
| 6         | 67153.194 | 78719.889 | 146,34  | 39        | 67234.040 | 78771.192 | 147,25  |
| 7         | 67139.923 | 78725.026 | 146,77  | 40        | 67257.409 | 78792.615 | 147,93  |
| 8         | 67120.442 | 78739.411 | 147,53  | 41        | 67259.156 | 78795.648 | 148,01  |
| 9         | 67158.159 | 78722.393 | 146,34  | 42        | 67250.666 | 78739.951 | 145,86  |
| 10        | 67150.867 | 78727.668 | 146,74  | 43        | 67260.209 | 78756.518 | 146,20  |
| 11        | 67148.090 | 78733.872 | 147,11  | 44        | 67283.310 | 78777.696 | 146,58  |
| 12        | 67145.540 | 78737.039 | 147,29  | 45        | 67285.057 | 78780.729 | 146,67  |
| 13        | 67311.318 | 78765.108 | 145,36  | 46        | 67271.376 | 78728.022 | 145,25  |
| 14        | 67262.117 | 78679.693 | 143,47  | 47        | 67259.378 | 78707.192 | 144,51  |
| 15        | 67257.785 | 78682.188 | 143,62  | 48        | 67257.342 | 78687.430 | 143,87  |
| 16        | 67243.559 | 78657.492 | 143,76  | 49        | 67264.274 | 78683.437 | 143,60  |
| 17        | 67203.586 | 78680.518 | 144,23  | 50        | 67253.992 | 78675.603 | 143,66  |
| 18        | 67184.378 | 78682.496 | 144,42  | 51        | 67251.392 | 78677.101 | 143,78  |
| 19        | 67179.123 | 78842.157 | 149,75  | 52        | 67228.300 | 78679.480 | 144,13  |
| 20        | 67182.055 | 78840.060 | 149,97  | 53        | 67170.446 | 78715.096 | 145,76  |
| 21        | 67298.461 | 78773.008 | 145,97  | 54        | 67167.423 | 78685.751 | 145,43  |
| 22        | 67304.926 | 78765.956 | 145,54  | 55        | 67163.610 | 78718.816 | 146,03  |
| 23        | 67310.092 | 78762.980 | 145,34  | 56        | 67163.917 | 78721.800 | 146,15  |
| 24        | 67309.036 | 78761.146 | 145,33  | 57        | 67171.917 | 78735.689 | 146,66  |
| 25        | 67354.179 | 78735.143 |         | 58        | 67132.589 | 78730.442 | 147,05  |
| 26        | 67163.077 | 78790.404 | 148,94  | 59        | 67140.311 | 78740.900 | 147,46  |
| 27        | 67165.323 | 78794.304 | 149,10  | 60        | 67146.445 | 78749.207 | 147,54  |
| 28        | 67191.927 | 78830.334 | 150,12  | 61        | 67123.257 | 78737.332 | 147,43  |
| 29        | 67193.674 | 78833.367 | 150,21  | 62        | 67143.453 | 78764.684 | 148,45  |
| 30        | 67172.671 | 78784.878 | 148,76  | 63        | 67294.832 | 78742.497 | 145,29  |
| 31        | 67174.917 | 78788.778 | 148,92  | 64        | 67306.670 | 78770.010 | 145,57  |
| 32        | 67201.520 | 78824.808 | 150,15  | 65        | 67300.031 | 78739.502 | 145,12  |
| 33        | 67203.267 | 78827.841 | 150,24  | 66        | 67316.710 | 78758.436 | 145,13  |