

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106 - Lindenbeck - 1. Änderung

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. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

3. Auf den gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet auszuführen (siehe Seite 44 - 47).

4. 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.

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

6. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 26.02.2002, Bericht Nr. VL 5966-6, folgende Festsetzungen über Schallschutzmaßnahmen getroffen:

Entlang der L239 sind in dem Bereich zwischen der Stadtgrenze Düsseldorf und der Kantstraße aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Walles und einer ergänzenden Wand mit einer Höhe von mindestens 3,5 Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss des jeweils direkt angrenzenden Gebäudes vorzusehen. Im Bereich zwischen der Kantstraße und dem Lindenbecker Weg muss die Höhe von Wall/Wand mindestens 2,5 Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss betragen.

Auf der südlichen Seite der Kantstraße ist der vorhandene Wall mit einer Höhe von 2,5 Meter über Fahrbahnniveau zu verlängern und im Bereich des Kreisverkehrs als Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Fahrbahnniveau entlang der Ratinger Straße bis zur Einmündung der Planstraße fortzusetzen.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

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.

Für einzelne durch IV/IV/IV/IV gekennzeichnete Bereiche gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie sie unter 6.4 auf Seite 17 der Schalltechnischen Untersuchung aufgeführt sind: Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmen Seite etc.), Einbau schalldämmender Fenster, Erhöhung der Schalldämmung der Fassade, Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und / oder Balkone, Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Im gesamten Plangebiet sind für zum Schlafen geeignete Räume schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung der Räume nicht anderweitig sichergestellt ist.

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.

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

7. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind Flachdachgaragen (0 - 15 Grad) extensiv zu begrünen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan, Nr. 6.3.1, Seite 40-41).

8. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. In den mit B, C und F bezeichneten Bereichen sind Ausnahmen bis zu einer Höhe von 1,5 Meter.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §25 (5) BauNVO und §9 (1) Nr.4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carports) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze besonders festgesetzten Flächen zulässig. Weiterhin sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carports) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze beziehungsweise zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder der erschließenden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche und der vorderen Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur der Grundstückerschließung (Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze. Siehe auch Festsetzung C6.

2. Gemäß §14 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr.25a BauGB sind auf Grundstücksgrenzen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,85 m zulässig. In den mit G bezeichneten Bereichen sind Überschreitungen bis zu 1,40 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 Baufensters, bzw. bei den mit C bezeichneten Baufenstern ist innerhalb der sich durch die gestrichelten Linien ergebenden Bereiche die Höhe für die einzelnen künftigen Bauabschnitte zu interpolieren. Als Bauabschnitte gelten aneinander gebaute Gebäude. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

5. Gemäß §16 (2) BauNVO darf in den mit B bezeichneten Bereichen die Firsthöhe maximal 9,5 m, in den mit C bezeichneten Bereichen maximal 9,8 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss liegen.

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 eine Höhe von 3,5 m haben. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.

7. Gemäß §23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

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

1. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Reihenhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassade (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

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. Übereinander liegende Gauben 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 sonstigen Dachaufbauten gilt die jeweils festgesetzte Dachneigung nicht.

4. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempele wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschoßdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Bei Doppelhaushälften sind die Drempele bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.

5. 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 Grundstückerschließung (Straße, Fußgängerbereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche) und dem Baukörper. Statt gärtnerischer Nutzung ist die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung A5 zulässig.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 - Lindenbeck - werden die in deren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 106 - Lindenbeck aufgehoben. Die Buchstaben B, C, F und G dienen als Bezeichnung für Baubereiche.

Koordinatenverzeichnis

Nr.	Rechts	Hoch	Nr.	Rechts	Hoch
P1	2565953.657	5681501.991	P51	2565377.664	5681957.134
P2	2565940.423	5681514.982	P52	2565375.861	5681952.470
P3	2565938.698	5681516.927	P53	2565363.516	5681957.244
P4	2565917.330	5681549.033	P54	2565364.375	5681958.828
P5	2565866.516	5681654.479	P55	2565368.337	5681960.740
P6	2565842.768	5681692.282	P56	2565357.207	5681964.891
P7	2565804.567	5681722.342	P57	2565360.150	5681988.617
P8	2565794.727	5681726.919	P58	2565327.972	5682028.738
P9	2565786.632	5681729.572	P59	2565319.650	5682027.945
P10	2565781.225	5681730.660	P60	2565921.122	5681541.722
P11	2565775.064	5681732.805	P61	2565895.380	5681529.317
P12	2565755.019	5681743.018	P62	2565840.993	5681642.180
P13	2565753.234	5681743.033	P63	2565836.564	5681500.974
P14	2565741.994	5681741.165	P64	2565753.458	5681673.429
P15	2565738.612	5681740.370	P65	2565790.157	5681728.677
P16	2565735.541	5681738.334	P66	2565755.926	5681668.308
P17	2565734.170	5681739.653	P67	2565762.694	5681687.333
P18	2565718.391	5681727.388	P68	2565489.927	5681838.918
P19	2565724.889	5681748.581	P69	2565511.412	5681878.598
P20	2565725.949	5681749.603	P70	2565445.729	5681912.766
P21	2565724.581	5681762.183	P71	2565424.059	5681872.743
P22	2565702.608	5681775.661	P72	2565363.772	5681962.443
P23	2565702.157	5681776.287	P73	2565334.902	5681909.123
P24	2565701.773	5681777.939	P74	2565961.483	5681514.763
P25	2565701.331	5681778.558	P75	2565952.296	5681523.277
P26	2565687.175	5681787.464	P76	2565939.696	5681539.062
P27	2565672.938	5681795.617	P77	2565935.485	5681545.599
P28	2565665.677	5681799.385	P78	2565930.283	5681556.060
P29	2565662.852	5681798.584	P79	2565880.272	5681659.373
P30	2565638.395	5681811.349	P80	2565857.611	5681696.870
P31	2565637.728	5681813.962	P81	2565843.659	5681712.705
P32	2565609.678	5681828.680	P82	2565813.570	5681735.944
P33	2565607.095	5681827.837	P83	2565713.351	5681790.666
P34	2565582.442	5681840.338	P84	2565709.784	5681791.050
P35	2565581.566	5681843.024	P85	2565692.680	5681796.488
P36	2565553.591	5681857.210	P86	2565690.809	5681795.505
P37	2565550.901	5681856.331	P87	2565262.722	5681920.153
P38	2565526.232	5681868.840	P88	2565296.897	5681908.764
P39	2565525.356	5681871.527	P89	2565325.037	5681900.584
P40	2565495.647	5681886.592	P90	2565363.501	5681887.880
P41	2565492.966	5681885.708	P91	2565390.207	5681876.772
P42	2565461.554	5681901.637	P92	2565410.105	5681868.071
P43	2565460.836	5681904.243	P93	2565440.875	5681853.355
P44	2565457.652	5681905.858	P94	2565464.567	5681841.434
P45	2565449.874	5681910.214	P95	2565495.923	5681822.662
P46	2565432.644	5681920.822	P96	2565538.047	5681794.757
P47	2565430.033	5681920.076	P97	2565558.972	5681779.769
P48	2565406.379	5681934.644	P98	2565713.382	5681647.807
P49	2565405.632	5681937.503	P99	2565702.590	5681661.936
P50	2565385.938	5681953.947	P100	2565720.668	5681703.829
			P101	2565746.680	5681741.137
			P102	2565866.025	5681590.233
			P103	2565836.653	5681650.586
			P104	2565820.967	5681674.176
			P105	2565807.209	5681561.890
			P106	2565778.070	5681622.355
			P107	2565751.932	5681675.914
			P108	2565746.128	5681677.401
			P109	2565753.093	5681678.706
			P110	2565747.887	5681681.690