Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Ortsteil Metzkausen auf der Fläche Buchenbusch östlich des Löffelbeckweges auf der Höhe des Hofes Obermetzkes auf den Flurstücken 130 und 128, Flur 2 der Gemarkung Metzkausen, ausgewiesen als Ackerland.

Diese ca. 5.600 m² große Fläche wird den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes gem. § 9 (1a) BauGB anteilmäßig zugeordnet.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen regelt der Landschaftspflegerische Begleitplan/Grünordnungsplan des Büros NARDUS, Rainer Galunder, Wiehl – Drabenderhöhe von November 2000.

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach den Bestimmungen der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 BNatSchG vom 27.03.1997“ erhoben.

2. Schallschutz

Gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Ritterstaedt, vom 09. Nov. 2000, Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind alle Fassaden von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definierten Anforderungen des Lärmpegelbereiches III entsprechen, sofern nicht individuell höhere Anforderungen zu stellen sind.

Im Bebauungsplan sind diejenigen Fassaden gekennzeichnet, an die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV zu stellen sind. Hiervon sind nur die Gebäudefassaden der Häuser betroffen, die zur Eidamshauer Straße ausgerichtet sind.

Diesem Lärmpegelbereich liegt ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß von 40 db zu Grunde.

Es ist zu beachten, dass überall wo passiver Schallschutz erforderlich wird, dieser von der gesamten Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungsanschlüssen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden muß.

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient eine 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 Schalldämmmaß der Fenster gesondert nachzuweisen.

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.

3. Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs.6 BauGB auf zwei Einheiten festgesetzt.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. 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 in einer Höhe bis zu 3,00 m errichtet werden. Unter Wintergarten wird ein mit einem Glasdach versehener überwiegend aus Glasbauteilen bestehender Vorbau verstanden.

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

1. Bei Doppelhäusern müssen die Trauf- und Firsthöhe beider Haushälften jeweils gleich sein. Weiterhin müssen beide Doppelhaushälften bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material) sowie der Verwendung von Fassadenmaterialien gleich ausgeführt werden. Maßgeblich für die Ausführung ist das jeweils zuerst genehmigte Gebäude.
2. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind bei allen Gebäuden zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben die Hälfte der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.
3. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drempele 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 Oberkante Dach. Bei Doppelhaushälften sind die Drempele bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.
4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.
5. Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.

Die Festsetzungen C 1 – 3 gelten für alle neu zu errichtenden Gebäude ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes.

Im Härtefall können von den gestalterischen Festsetzungen Abweichungen zugelassen werden.