

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 128

- Am Stadtwald -

A FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Mindestmaße von Baugrundstücken (§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf 6,0 m festgesetzt.

Die Mindestgröße von Grundstücken zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird auf 375 qm und für Grundstücke zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte auf 225 qm festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

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 Grundstückerschließung (Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

3.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE)

Alle OKFE-Höhen sind als Maximalwerte bezogen auf NN für Einzelhäuser bzw. Bauabschnitte festgesetzt. Als Bauabschnitte gelten aneinander gebaute Gebäude.

Sind in einem Baufenster zwei OKFE-Höhen für parallel zueinander stehende Baugrenzen festgesetzt, so ist das Gebäude im Splitt-Level oder mit Souterrain auszuführen.

3.2 Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind bis zur Höhe der festgesetzten OKFE zulässig.

4. Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- 4.1 Auf den gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet auszuführen (siehe S. 42-44).

- 4.2 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. Gleiches gilt für die außerhalb des Plangebietes liegende Fläche der Kompensationsmaßnahme K3 (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag S. 45-47).
- 4.3 Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- 4.4 Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit geeignetem Bodenmaterial zu überdecken und großflächig mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 24.06.2008, Bericht Nr. FF 5365-1, 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 November 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.

Tabelle 1:

Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 mit max. 40 % Fensterfläche (gültig für ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade) zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes von 0,5)

Lärmpegelbereich	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

Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40 % Fensterfläche zu 60 % Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Für die mit abweichender Bauweise **a₁** und **a₂** festgesetzten Baugebiete sind im Rahmen einer optimierten Grundrissgestaltung schutzwürdige Raumnutzungen (wie z.B. zum Schlafen geeignete Räume oder Kinderzimmer) zu den den Lärmquellen zugewandten Fassaden ab dem 1. Obergeschoss möglichst auszuschließen. Als Lärmquellen werden das Stadtwaldhaus, das Naturbad und der Parkplatz zum Naturbad definiert.

Für den Fall schutzwürdiger Raumnutzungen an den Lärmquellen zugewandten Fassaden werden ab dem 1. Obergeschoss zu öffnende Fenster ausgeschlossen. Bei Schlaf- und Übernachtungsräumen sind schallgedämmte Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, falls auf anderem Wege keine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden kann.

Für den im Südwesten, nördlich des Stadtwaldhauses als Wall-/Wandkombination festgesetzten aktiven Lärmschutz werden folgende Höhen festgelegt:

Lärmschutzwall (wand)		
Abschnitt	Länge in m	Höhe über NN
0 bis 1	59	≥ 139,3
1 bis 2	30	≥ 140,8
2 bis 3	11	≥ 141,5
3 bis 4	22	≥ 142,1
4 bis 5	30	≥ 142,9

B FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und

Tankstellen

gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Gemäß §14 BauNVO sind Stützmauern an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Stützmauern im Bereich der Straße Böttinger Weg sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In Ausnahmefällen können Stützmauern bis zur Höhe der max. zulässigen Geländeauffüllung zu den angrenzenden Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen zugelassen werden.

3. Mindestmaß baulicher Anlagen (§16 (4) BauNVO)

3.1 Für die mit II-III Geschossen festgesetzten Baugebiete wird ein Mindestmaß von insgesamt 6.000 qm Geschossfläche festgesetzt.

3.2 Für die mit abweichender Bauweise a_1 und a_2 festgesetzten Baugebiete ist ausschließlich eine geschlossene Schallschutzrandbebauung bestehend aus Doppelhäusern im Wechsel mit Doppelgaragen zulässig. Für die Traufhöhe wird dabei ein Mindestmaß von 5,5 m über OKFE festgesetzt.

Weiterhin dürfen folgende Mindestmaße nicht unterschritten werden:

Baugebiet WA a_1

	Abschnitt 1	Abschnitt 2	Abschnitt 3
Wohngebäude Firsthöhe	$H \geq 144,0 \text{ ü. NN}$	$H \geq 145,5 \text{ ü. NN}$	$H \geq 147,0 \text{ ü. NN}$
Doppelgaragen	$H \geq 139,0 \text{ ü. NN}$	$H \geq 140,5 \text{ ü. NN}$	$H \geq 142,0 \text{ ü. NN}$

Baugebiet WA a_2

Wohngebäude Firsthöhe	$H \geq 148,0 \text{ ü. NN}$
Doppelgaragen	$H \geq 143,0 \text{ ü. NN}$

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) i. Verb. m. § 23(5) BauNVO)

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.

Gemäß §23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

C GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauO NRW

1. Doppelhäuser/Reihenhäuser

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 einschl. Fenster und Türen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter

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

3. Dachflächen

Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf 2/3 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 sind Abweichungen zur festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung zulässig.

4. Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempel 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 Drempel bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.

5. Vorgärten

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 sowie die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung unter A 4.3. 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.

6. Stützmauern

Stützmauern im Bereich der Straße Böttinger Weg sind in Naturstein oder mit Natursteinvorsatz auszuführen.

D HINWEISE

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.