

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 148 – Düsselring / Heinestraße –

A. Art und Maß sowie Höhe der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) (3) BauGB i.V.m.

§ 3 BauNVO / § 16 (2) Nr. 4 BauNVO / § 18 BauNVO / § 20 (3) BauNVO

1. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.
2. Für jedes Baufenster werden für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) Höhen über NHN festgelegt. Bei längeren Baufenstern werden zwei Höhenwerte festgesetzt, zwischen denen die Höhe für die einzelnen Baukörper zu interpolieren ist. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.
3. Die Firsthöhe darf in den mit WR1 und WR3 bezeichneten Gebieten maximal 12,0 Meter über OKFE, in dem mit WR2 bezeichneten Gebiet maximal 8,0 Meter über OKFE liegen.

B. Grünflächen

(§9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1. Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind in Wassergebundener Decke, mit Rasenwaben oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
2. Flachdachgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen.
3. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen (durch Pflasterung / Folie mit Schotterung) sind nicht zulässig. In den mit WR1 und WR3 bezeichneten Bereichen sind mindestens 25% der Vorgartenfläche zu bepflanzen, im WR2-Bereich sind es 50% der Vorgartenfläche. Zulässig sind die Zuwegung zum Haus, die Fläche für einen Wertstoffsammelbehälter sowie Stellplätze, sofern die in Satz 2 genannte Bepflanzung vorgesehen werden kann. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße bzw. dem erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie dem Baukörper.

C. Garagen/Stellplätze/Carport

(§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1. Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den für die Anlage von Garagen und Stellplätzen gekennzeichneten Flächen zulässig.
2. Außerhalb dieser Flächen sind sie nur zulässig, wenn sie zwischen der das Grundstück erschließenden Straße bzw. einem das Grundstück erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der vorderen Baugrenze sowie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird dabei jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückerschließung liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

D. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen insgesamt pro Grundstück eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.

2. Einfriedungen sind auf Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung in Satz 1 zu erheblichen Beeinträchtigungen der Privatsphäre (Einsichtsmöglichkeiten) kommt. An Straßeneinmündungen sind geschlossene Einfriedungen (zur Gefährdungsvermeidung) nicht zulässig. Einfriedungen können auch als Heckenpflanzungen ausgeführt werden, an Straßeneinmündungen jedoch nur, wenn es nicht zu Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer kommt.

E. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (3) BauNVO i.V.m. § 23(5) BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Errichtung einer Terrasse bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden.
2. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen oder Teile von Terrassenüberdachungen dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden.
3. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen 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.
4. Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis max. 1,5 m überschreiten. Dies gilt nicht für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplatzanlagen (Carport).

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

1. In den Reinen Wohngebieten sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln.
2. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind mit folgenden Schalldämmmaßen auszuführen:
 - Maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 70 dB (A) => Schalldämmmaß mindestens 40 dB (A)
 - Maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 65 dB (A) => Schalldämmmaß mindestens 35 dB (A)Die Grenzen zwischen den Bereichen der verschiedenen maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
3. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten Außenlärmpegel ≥ 65 dB(A) haben, sind mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.
4. Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzung F.2 und F.3 zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schutzmaßnahmen ausreichen.

G. Gestalterische Festsetzungen
(§ 86 Bauordnung NW (BauO NRW))

1. Von Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
2. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß sowie die Trauf- und Firsthö-

he jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Hausgruppen bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster und Türen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude. Abweichungen sind nur auf der von der Erschließung abgewandten Seite zulässig.

3. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf maximal 2/3 der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten 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 sonstige Dachaufbauten sind Abweichungen bei der festgesetzten Dachneigung zulässig.
4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Hinweis:

Bei Anträgen auf Baumfällung, Gebäudeabbruch und Baugenehmigung ist durch den Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Weiterhin sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme, auch im Falle eines Fundes, unter www.brd.nrw.de.

Da ein Teil des Plangebietes als Anschüttung im informellen Altablagerungskataster des Kreises Mettmann verzeichnet ist, ist bei Baumaßnahmen im Plangebiet der Bodenaushub im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen zu überprüfen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 148 - Düsselring / Heinestraße werden die in den Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplans Nr. 7 - Karpendelle einschließlich aller Änderungen vollständig aufgehoben.