

Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2880), der Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1992 (BGBl. I S. 468), in Verbindung mit der Festsetzung der Bauzone in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 38) und der Bauordnung NRW § 86 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.2000 (GV NRW S. 255), geändert durch Gesetz vom 3.06.2004 (GV NRW S. 286).

- Stadionviertel, Maastrichter Straße -
Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlagen: September 2003

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplans Nr. 201.

BESTANDSANGABEN		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Wohngebäude		Kleinstwohngelände (§ 2 Bau NVO)
	Wirtschaftsgebäude		Reines Wohngebiet (§ 3 Bau NVO)
	Garage		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
	Anzahl der Vollgeschosse		Besondere Wohngebiet (§ 4a Bau NVO)
	Böschung		Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
	Baum		Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
	Laterne		Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
	Höhen über NN		
	Kanaldäcker		
	Kreisgrenze		
	Gemarkungsgrenze		
	Flurgrenze		
	Flurstücksgrenze		
	Flurstücksnr.		
	Nutzungstafelgrenze		
	Zaun		
	Hecke		
	Mauer		

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	BAUORDNUNGS. FESTSETZUNGEN
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)	0 offene Bauweise	FD Flachdach
0.7 Geschosshöhe (GHZ)	1 geschlossene Bauweise	SD Satteldach
10.0 Bauweisezahl	2 nur Einzelhäuser zulässig	PD Putzdach
Y Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	3 nur Doppelhäuser zulässig	WD Walmdach
III-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	4 nur Hausgruppen zulässig	40° Dachneigung
TH Traufhöhe (Höchstgrenze)	5 nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Finstrichung
PH Firsthöhe (Höchstgrenze)	6 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
LH Lüftung Höhe der Durchfahrt	Baulinie	
OK Oberkante der baulichen Anlage (Höchstgrenze)	Baugrenze	

VERKEHRSLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	GRÜN- UND LANDWIRT. FLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Geh-, Fahr- u. Leitungsnetz zugunsten der Anlieger und Versorgungsnetze
	Bäume zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Hecke zu erhalten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Wasserfläche
	Fläche für Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	CE Kompaktbehälter
	Elektrik
	Fernwärme
	Wasser
	Abfall
	Abwasser
	Abklammerung

1. Art der baulichen Nutzung
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der Wohngebäude (Firsthöhe) auf zwingend 11,0 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gewerkeoberkante), begrenzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Vorgartenbereiche der Hauptgrundstücke so zu modellieren, dass sie im Anschlussbereich die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage (Gewerkeoberkante) übernehmen.
Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeindefachgaragen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser
Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4. Ökologische Maßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

4.1 AUSGLEICHSMASSNAHMEN für private Baumaßnahmen (Auf den privaten Grundstücksflächen)
Je Hausgrundstück ist mindestens ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großbaum (z.B. Hainbuche, Hasel, Schiele, Weißdorn) oder Baum II. Ordnung (z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche) oder ein Obstbaum, anzupflanzen und artgerecht zu erhalten (Pflanzqualität: Höhe min. 150 cm bzw. min. 10 cm Stammumfang).
Auf den privaten Grundstücksgrenzen und an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken (Pflanzqualität: Höhe min. 80 cm) mit drei Pflanzen je lfd. Meter (z.B. Elbe, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Schiele, Weiden) anzulegen und artgerecht zu erhalten.
Gärten und Nebenanlagen (Gartenparteiläuschen, Möllomonasterräucher, Mauer und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (z.B. Blaureben, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Wilder Wein) zu begrünen und artgerecht zu erhalten.
Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.
Die Zugänge, Zufahrten sowie PKW - Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

4.2 AUSGLEICHSLÄCHEN und -maßnahmen für private Baufächen (im Plangebiet im Anschluss an die öffentliche Grünanlage)
Die Ausgleichsflächen in einer Größe von 995 qm sind landschaftsgerecht zu 80% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 20% sind als Wiese oder mit Bodendeckern anzulegen.

4.3 AUSGLEICHSLÄCHEN und -maßnahmen für private Baufächen (Außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Nord, Flurstück 79 teilweise)
Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 145 qm ist landschaftsgerecht zu 80% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 20% sind als Wiese anzulegen.

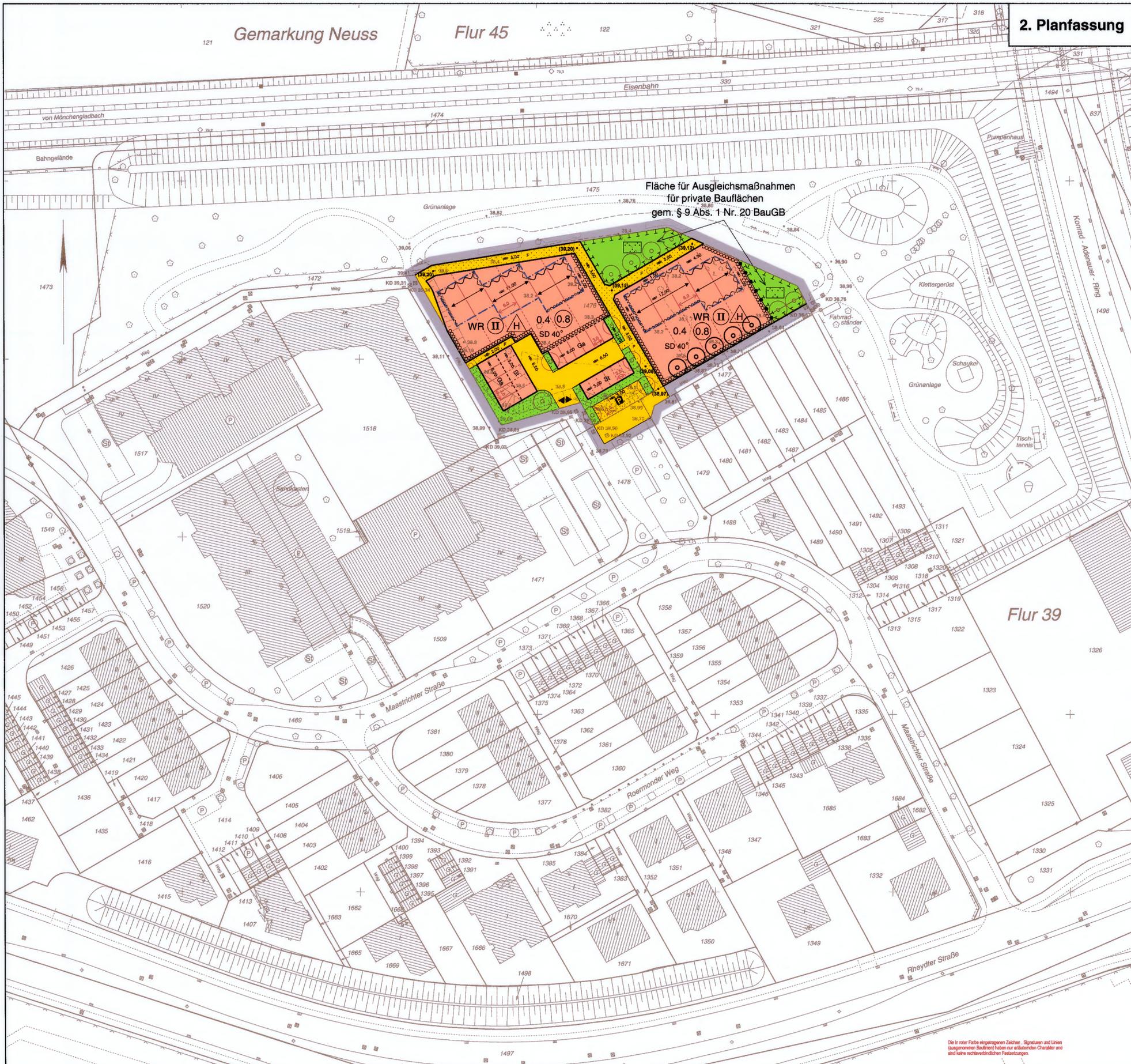
4.4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN für die öffentlichen Verkehrsflächen (innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind min. 6 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung (z.B. Ahorn, Eiche, Linde; Pflanzqualität: min. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von min. 6 qm vorzusehen.

4.5 AUSGLEICHSLÄCHEN und -maßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen (Außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Nord, Flur 12, Flurstück 79 teilweise)
Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 375 qm ist landschaftsgerecht zu 80% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 20% sind als Wiese anzulegen.

5. Immissionschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm- und Schwingungsbelastungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes vorgeschrieben:
Für Schlafräume und Kinderzimmer sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden schalldämmende Lütungen vorzusehen.
Dabei bedeuten die Festsetzungen:
- Erdgeschoss bis Dachgeschoss,
- 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
- nur Dachgeschoss
Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
(Hinweis: Die Grundstücke liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} für Außenbereiche mindestens 25 dB betragen, dies entspricht bei maximal 40% Fensterrahmenanteil der Fensterschalldämmungskategorie 2.)

6. Örtliche Bauvorschriften
Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
BAUKÖRPERGESTALTUNG
- Allgemeines Abgraben, insbesondere zur Schaffung von Garagen oder Wohnraum im Kellergeschoss, sind unzulässig.
Die Gartenbereiche sind so zu modellieren, dass an den Grundstücksgrenzen keine Geländeerhöhungen entstehen und keine Stützmauern und Abstützungen erforderlich werden.
- Außenwände Die Außenwände der Wohngebäude sind in rotem oder braunem Ziegel oder Ziegelverblendenmauerwerk zulässig. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie sich in der Fassade unterordnen.
- Dächer Zur Dachdeckung sind rote, braune und braune Fliesen / Dachsteine, nicht plündernd zu verwenden. Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche als Einzelgauben in einer Breite von max. 2,0 m (Außenmaß) zulässig. Die Summe der Dachgauben darf die Hälfte der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Zweiflüßler, Dachterrassen und Dachseitenteile sind unzulässig.
- Garagen Garagen sind mit einem Flachdach und einer Dachbegrenzung zu errichten. Die Garagen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein.
- Einfriedigungen An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Außenweg) ist nur ein Eisenblech zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke und durchgrünen Zaun (Maschendraht, Holzlaten oder Ähnliches, bis zu einer Höhe von 1,60m) zulässig.
- Abfallbehälter Abfallbehälter sind in dauerhaft begrünter Unterstellröhren oder Räumchen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen, oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrünter Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

7. Hinweis
Der geringste Grundwasserflurabstand liegt bisher bei ca. 3 m unter der natürlichen Geländeoberfläche. Die Grundstückseigentümer und Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Grundstücke liegen im Bereich der Wasserschutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof von 1998 ist zu beachten.



Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen Baufächen) haben nur erläuternden Charakter und keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 201/2
- Stadionviertel, Maastrichter Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.05.2005 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der Wohngebäude (Firsthöhe) auf zwingend 11,0 m, gemessen vom höchsten Punkt der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante), begrenzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Vorgartenbereiche der Hausgrundstücke so zu modellieren, dass sie im Anschlussbereich die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage (Gehwegoberkante) übernehmen.

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugerechnet werden.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB ist das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

4.1 AUSGLEICHSMASSNAHMEN für private Baumaßnahmen (Auf den privaten Grundstücksflächen)

Je Hausgrundstück ist mindestens ein heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch (z. B. Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn) oder Baum II. Ordnung (z.B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche) oder ein Obstbaum, anzupflanzen und artgerecht zu erhalten (Pflanzqualität: Höhe min. 150 cm bzw. min. 10 cm Stammumfang).

Auf den privaten Grundstücksgrenzen und an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Hecken (Pflanzqualität: Höhe min. 80 cm) mit drei Pflanzen je lfd. Meter (z. B. Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Schlehe, Weißdorn) anzulegen und artgerecht zu erhalten.

Garagen und Nebenanlagen (Gartengerätehäuschen, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (z. B. Blauregen, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Wilder Wein) zu begrünen und artgerecht zu erhalten.

Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.

Die Zugänge, Zufahrten sowie PKW- Stellplätze sind in Pflaster mit hohem Fugenanteil oder ähnlich offenporigem Belag zu befestigen.

4.2 AUSGLEICHSFÄCHEN und – maßnahmen für private Bauflächen (Im Plangebiet im Anschluss an die öffentliche Grünanlage)

Die Ausgleichsflächen in einer Größe von 395 qm sind landschaftsgerecht zu 80% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 20% sind als Wiese oder mit Bodendeckern anzulegen.

4.3 AUSGLEICHSFÄCHEN und – maßnahmen für private Bauflächen (Außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Norf, Flur 12, Flurstück 79 teilweise)

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 145 qm ist landschaftsgerecht zu 80% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 20 % sind als Wiese anzulegen.

4.4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN für die öffentlichen Verkehrsflächen (innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind min. 6 standortgerechte, großkronige Laubbäume I. Ordnung (z. B. Ahorn, Eiche, Esche, Linde; Pflanzqualität: min. 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von min. 6 qm vorzusehen.

4.5 AUSGLEICHSFÄCHEN und – maßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen (Außerhalb des Plangebiet in der Gemarkung Norf, Flur 12, Flurstück 79 teilweise)

Die Ausgleichsfläche in einer Größe von 375 qm ist landschaftsgerecht zu 80% mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Die übrigen 20% sind als Wiese anzulegen.

5. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassaden schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Dabei bedeuten die Festsetzungen:

~~~~ Erdgeschoss bis Dachgeschoss,

~~~~~ 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

~~~~~ nur Dachgeschoss

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

(Hinweis: Die Grundstücke liegen im Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{W, res}$  für Aussenbauteile mindestens 35 dB betragen, dies entspricht bei maximal 40 % Fensterflächenanteil der Fensterschallschutzklasse 2.)

### 6. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

#### BAUKÖRPERGESTALTUNG

-- Allgemeines

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Garagen oder Wohnraum im Kellergeschoss, sind unzulässig.

Die Gartenbereiche sind so zu modellieren, dass an den Grundstücksgrenzen keine Geländesprünge entstehen und keine Stützmauern und Absturzsicherungen erforderlich werden.

-- Außenwände

Die Außenwände der Wohngebäude sind in rotem oder rotbraunem Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk zulässig. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie sich in der Fassade unterordnen.

-- Dächer

Zur Dacheindeckung sind rote, rotbraune und braune Pfannen / Dachsteine, nicht glänzend, zu verwenden. Dachgauben sind nur in der unteren Hälfte der Dachfläche als Einzelgauben in einer Breite von max. 2,0 m (Außenmaß) zulässig. Die Summe der Dachgauben darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwerchhäuser, Dachterrassen und Dacheinschnitte sind unzulässig.

-- Garagen

Garagen sind mit einem Flachdach und einer Dachbegrünung zu errichten. Die Garagen müssen in Höhe, Material und Farbe gleich sein.

-- Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorgartens (Ziergarten / in der Regel die Fläche zwischen Hauszugang und Fußweg) ist nur ein Rasenkantstein zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hausgartens ist eine Einfriedung als Hecke oder als Kombination von Hecke und durchgrüntem Zaun (Maschendraht, Holzlatten oder Ähnliches, bis zu einer Höhe von 1,60m) zulässig.

-- Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in dauerhaft begrüntem Unterstellstränken oder Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen, oder sie sind mit Hecken, dauerhaft begrüntem Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

## 7. Hinweis

Der geringste Grundwasserflurabstand liegt bisher bei ca. 3 m unter der natürlichen Geländeoberfläche. Die Grundstückseigentümer und Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen.

Die Grundstücke liegen im Bereich der Wasserschutzzone IIIA. Die Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof von 1998 ist zu beachten.