

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 307
- Erfttal - West -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 25.08.1984 Es gilt die BauNVO 1977

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen der §§ 3 (3) und 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den WR I und WR II-Gebieten dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. auf den im Plan besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die zulässige Geschoßfläche ist entsprechend § 21 a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind generell nicht zulässig.

Die im Plan gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt. Es sind Schallschutzfenster der Klassen 2, 3 und 4 erforderlich. Die jeweils notwendigen Schallschutzklassen an den einzelnen Gebäudefassaden sind durch die Zahlen 1 - 12 im Beiblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen. Es sind vorgeschrieben an den Fassaden mit der Kennzahl

- 1 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Dachgeschoß.
- 2 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im 1. und im Dachgeschoß.
- 3 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Erd- und 1. Obergeschoß.
- 4 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohn- und Schlafräume in allen Geschossen.
- 5 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume in allen Geschossen und für Schlafräume im Erd- und 1. Obergeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Schlafräume im Dachgeschoß.
- 6 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume in allen Geschossen und für Schlafräume im Erdgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Schlafräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß
- 7 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Erd- und 1. Obergeschoß und für Schlafräume im Erdgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Dachgeschoß und für Schlafräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß.
- 8 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im 1. Obergeschoß und Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Dachgeschoß.
- 9 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß.
- 10 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohn- und Schlafräume in allen Geschossen.
- 11 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Erdgeschoß und Schlafräume in allen Geschossen.
- 12 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Erd- und 1. Obergeschoß und Schlafräume im Erdgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 4 für Wohnräume im Dachgeschoß und Schlafräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß.

In Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern ist für die Schlafräume eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Für die gemäß § 9 (1) 25 BBauG festgesetzten Anpflanzungen sind hochwachsende einheimische Laubbäume vorgeschrieben.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein gestalterisches Gesamtbild zu erreichen, werden aufgrund § 103 (3) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 15.7.1976 (GV NW S.264) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S.433) in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV NW S.299) die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen in der Planzeichnung und im folgenden Text Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baukörpergestaltung

a) Außenwände

Sämtliche Außenwände sind in Ziegel oder Ziegelverblendung rot bis braun auszuführen. Andere Materialien, wie Schiefer, Beton oder Holz sind für einzelne Fassadenteile zulässig, sofern sie nicht in der Fassadengestaltung dominieren.

b) Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKE) der Gebäude insgesamt darf nicht mehr als 0,60 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage liegen.

Abgrabungen, insbesondere zur Schaffung von Wohnräumen im Kellergeschoß, sind unzulässig.

Ein Dremmel bis zu einer Höhe von 0,70 m ist nur in den WR III-Gebieten zulässig.

Die Oberkante der Deckenplatte der Tiefgaragen darf max. 0,60 m über der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche liegen.

c) Dächer

Für die Dacheindeckung sind Pfannen zu verwenden.

Dacheinschnitte sind nur in den der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche (Hauseingangsseite) abgewandten Dachflächen zulässig. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Wohnhäusern zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dacheinschnitte darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Bei alternativ festgesetzten Dachformen ist die Dachform hausgruppenweise einheitlich zu errichten.

d) Garagen

Die Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptbaukörper zu errichten. Soweit sie nicht in den Baukörper integriert sind, ist ein flach geneigtes Dach vorgeschrieben.

Außenanlagen

a) Einfriedigungen

Die im Plan als „Art der Einfriedigung“ gekennzeichneten Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einem Rasenkantstein zu begrenzen.

Sonstige Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind 0,80 m hoch als Hecke, Holzzaun oder Ziegelmauer zulässig.

Zwischen den Hausgärten und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie seitlichen Grenzen zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedigungen in Form von Hecken oder Maschendrahtzäunen, ebenfalls 0,80 m hoch, zulässig.

Terrassentrennwände sind jeweils hausgruppenweise einheitlich in Holz oder als Ziegelmauer max. 3,00 m lang und 2,00 m hoch zu errichten.

b) Stellplätze

* Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster oder Natursteinkleinpflaster zu befestigen.
Stellplätze können mit berankten Pergolen überdacht werden.
Die Oberfläche der Tiefgaragen ist vollständig mit Rasen und Strauchgruppen zu begrünen,
soweit nicht Stellplätze ausgewiesen sind.

c) Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind, soweit sie nicht an Sammelplätzen nachgewiesen sind, in den
Baukörper oder in die Außenanlagen baulich zu integrieren.
Die im Plan ausgewiesenen Sammelplätze sind allseitig mit Mauern in gleichem Material und
Farbe wie die Wohngebäude einzufassen.

*** Hinweis:**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des geplanten Wasserwerkes Weckhoven.

* ***Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 27.05.1983 geänderten Festsetzungen wurden in den Text eingearbeitet.***

Die im Plan gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 9 (1) 24 BBauG als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgelegt. Es sind Schallschutzfenster der Klassen 2, 3 und 4 erforderlich. Die jeweils notwendigen Schallschutzklassen an den einzelnen Gebäudefassaden sind durch die Zahlen 1 - 12 im Beiblatt zum Bebauungsplan ausgewiesen. Es sind vorgeschrieben an den Fassaden mit der Kennzahl

- 1 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Dachgeschoß.
- 2 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im 1. und im Dachgeschoß.
- 3 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Erd- und 1. Obergeschoß.
- 4 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohn- und Schlafräume in allen Geschossen.
- 5 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume in allen Geschossen und für Schlafräume im Erd- und 1. Obergeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Schlafräume im Dachgeschoß.
- 6 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume in allen Geschossen und für Schlafräume im Erdgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Schlafräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß
- 7 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im Erd- und 1. Obergeschoß und für Schlafräume im Erdgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Dachgeschoß und für Schlafräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß.
- 8 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im 1. Obergeschoß und Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Dachgeschoß.
- 9 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß.
- 10 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohn- und Schlafräume in allen Geschossen.
- 11 Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Erdgeschoß und Schlafräume in allen Geschossen.
- 12 Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume im Erd- und 1. Obergeschoß und Schlafräume im Erdgeschoß; Fenster der Schallschutzklasse 4 für Wohnräume im Dachgeschoß und Schlafräume im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß.

In Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern ist für die Schlafräume eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.