



# **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan Nr. 470  
- Stadionviertel, Rheydter Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 12.12.2012 Es gilt die BauNVO 1990

## **1. Art der baulichen Nutzung**

Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Belichtung von Geschossen unterhalb des untersten Vollgeschosses nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erst nach vollständiger Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand zulässig sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Wandhöhe der Wohnhäuser (= Traufhöhe) im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1

(WA 1) auf zwingend 9,60 m und im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) auf zwingend 6,20 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Über- und Unterschreitungen des Traufhöhenmaßes um max. 10 cm sind zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 ist die Firsthöhe auf maximal 14,30 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen Erschließungsanlage, festgesetzt. Firsthöhe ist definiert als Oberkante des Dachfirstes.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind die Vorgärten und Hausgrundstücke soweit aufzufüllen, dass sie die Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsanlage übernehmen. Für die Geländeauffüllungen darf nur Boden entsprechend LAGA Z 0 verwendet werden und der Einbau bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung durch die Untere Wasserbehörde.

## **3. Anrechenbare Gemeinschaftsanlagen**

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

## **4. Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Größe der 2. Wohneinheit darf maximal 50 % der Bruttogeschossfläche der 1. Wohneinheit betragen.

## **5. Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und überdachte Stellplätze (Carports) zusätzlich in den für diese zeichnerisch festgesetzten Flächen (üGSt) zulässig, Garagen sind nicht zulässig.

## **6. Sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind Anlagen zur Gewinnung von Energie durch Sonne nur in den überbaubaren Flächen und in den mit üGSt bezeichneten Flächen für überdachte Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

## **7. Geh-/Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sowie zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sowie zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Fläche ist ein Durchgang (siehe Eintrag Planzeichnung) mit einer Breite von mindestens 4,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsanlage (Rheydter Straße), anzulegen.

Die Fläche mit der Bezeichnung GL 3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## **8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**

Die Flächen mit der Bezeichnung üGSt sind Flächen für überdachte Gemeinschaftsstellplatzanlagen (gemeinschaftliche Carportanlage) zugunsten der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) bzw. 2 (WA 2). Innerhalb dieser Fläche sind auch Flächen für Fahrradständer zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Durchfahrt und dem Gebäude Rheydter Straße Nr. 82 (siehe Planeintrag 0 ) im Erdgeschoss (EG) ein Raum als zentrale Aufstellfläche für Müll- und Wertstoffsammelbehälter vorzusehen. Diese Fläche ist im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage allen Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) zugeordnet. Außerhalb dieser Fläche sind Aufstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter nicht zulässig.

Die festgesetzte Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz ist den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) zugeordnet.

## **9. Grünordnerische Maßnahmen**

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

### **9.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen**

Auf den privaten Flächen sind an den zeichnerisch eingetragenen Standorten („Hecke zu pflanzen“) standortgerechte Hecken oder Strauchpflanzung (z.B. Eibe, Hainbuche, Buche, Liguster; Pflanzqualität: Höhe mind. 1,20 m, mit drei Pflanzen je lfd. Meter) anzulegen und dauerhaft als Sichtschutzhecken zu erhalten. Durchlässe für Gartentore (maximal 1,0 m breit) sind zulässig.

Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind extensiv zu begrünen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinschaftsspielplatz sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume (z.B. Ahorn, Eiche, Linde) mit Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

## 9.2 Pflanzmaßnahmen an der Lärmschutzwand

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

## 9.3 Pflanzmaßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume (z.B. Ahorn oder Linde) als Straßenbäume mit Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

## 10. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm-belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Grundstücke liegen im Lärmpegelbereich III bzw. IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'<sub>w,res</sub> für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB und im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB betragen. (Hinweis: Im nordwestlichen Bereich der Bebauung entlang der Rheydter Straße beziehen sich die dort eingetragenen Lärmpegelbereiche auf die Fassaden ab dem 2. Obergeschoss. Im südöstlichen Bereich der Bebauung entlang der Rheydter Straße beziehen sich die dort eingetragenen Lärmpegelbereiche auf die Fassaden aller Geschosse.)

Es sind für Schlafräume und Kinderzimmer aller Fassaden und Dachflächen geeignete schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

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

Entlang der Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 153, 161, 162, 163, 164 und 166 (siehe zeichnerische Darstellung) ist eine mindestens 2,50 m hohe Lärmschutzwand, gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen privaten Erschließungsanlage (Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 bzw. GFL 2), mit einem Schalldämmmaß R'<sub>w,res</sub> von mindestens 20 dB zu errichten und als Gabionenwand oder als Mauerwerk auszuführen. Die Lärmschutzwand ist in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlage zu errichten und durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

### *Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1)*

Dachaufbauten sind nur als Dachgauben innerhalb der unteren 2/3 der Dachfläche zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf 3,0 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Werden mehr als eine Dachgaube errichtet, muss das Maß zwischen den Gauben und zum Ortgang je mind. 1,0 m betragen. Zwerchhäuser sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) nicht zulässig.

Als Fassadenmaterial sind nur rotes und rotbraunes Ziegelmauerwerk zulässig. Einzelne Fassadenteile (< 30 %) sind in Holz oder Putz zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

### *Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2)*

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist die Dachneigung der Wohnhäuser auf 35° festgesetzt.

Dachaufbauten sind nur auf der nach Südwesten ausgerichteten Dachfläche zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf 3,0 m (Außenmaß) nicht überschreiten. Werden mehr als eine Dachgaube errichtet, muss das Maß zwischen den Gauben und zum Ortgang je mind. 1,0 m betragen. Zwerchhäuser sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) nicht zulässig.

Als Fassadenmaterial ist nur Putz zulässig. Einzelne Fassadenteile (< 40 %) sind in Holz oder Ziegel zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

Die Vorgärten (siehe Markierung im Bebauungsplan) sind, mit Ausnahme von untergeordneten Zuwegungen, Hauseingängen und Grundstückseinfriedungen unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Die Vorgärten sind nur mit einem Rasenkantstein einzufrieden. Hecken, Zäune, Tore und Mauern sind nicht zulässig.

*Beide Bereiche (Allgemeines Wohngebiet 1 und Allgemeines Wohngebiet 2)*

Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Es ist nur eine anthrazitfarbene oder dunkelgraue, nicht glänzende Dacheindeckung zulässig. Unabhängig davon sind Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik zulässig, sofern sie in das Dach integriert sind.

Terrassentrennwände sind als berankte Holzkonstruktionen oder als Mauerwerkscheibe in gleichem Material und gleicher Farbe wie der Hauptgebäudekörper, maximal 3,0 m lang und 2,0 m hoch, zulässig.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise**

*Immissionsschutz:* Mit Ausnahme der unter Punkt 9 festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV liegen alle anderen Grundstücke des Bebauungsplanes im Lärmpegelbereich I oder II gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für Außenbauteile im Lärmpegelbereich I und II mindestens 30 dB betragen. Diese werden üblicherweise aufgrund der EnEV 2009 standardmäßig gegeben.

*Altstandort:* Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Altstandortes Ne-321. Ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung liegt vor.

*Baugrund:* Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Überflutung, Hochwasser, Erdbeben, Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.