

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

- Emmericher Straße / Tackstraße -, 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise

(gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Abweichende Bauweise a₁: In dem mit WR festgesetzten Gebiet sind Doppelhäuser oder Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern zulässig. Die abweichende Bauweise ist durch folgende Besonderheiten gekennzeichnet:

- Zum Wohnweg ist eine überdachte Verandakonstruktion (max. Tiefe von 2,0 m) zulässig;
- Zulässig ist die Anordnung von Abstandsflächen auf anderen, benachbarten Grundstücken (nach Norden und Osten) sowie der Verzicht auf den erforderlichen Grenzabstand von 3.0 m;
- in der Außenwand der Grenzbebauung sind nicht notwendige Fenster zulässig;

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Garagen sind unzulässig

2.2 Es sind je Wohnung mind. 1,2 Gemeinschaftsstellplätze anzuordnen.

2.3 Nebenanlagen sind nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.4 Auf den mit Ziffer  gekennzeichneten Flächen des WR-Baugebietes (Doppelhäuser oder Hausgruppen mit jeweils drei Reihenhäusern) sind in den umgrenzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellerersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 15 qm je Baugrundstück. Darüber hinaus ist bei der Anlage von Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern ein Stellplatz auf den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten (unterirdisch) zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger belastet.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 nach den VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - von August 1987 einzubauen.

5. Flächen bzw. Bauteile zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Art der im folgenden genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechend dem als Anlage zur Begrünung beigefügten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ sowie den beigefügten Pflanz- bzw. Artenlisten durchzuführen.

- 5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Baumpflanzungen zu versehen.
- 5.2 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.
- 5.3 Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Die nicht überbauten privaten Freiflächen sind an den Grenzen mit Gehölzen gemäß Artenliste 2 in einer Dichte von 1 Gehölz pro 2 qm zu bepflanzen. Je angefangene 200 qm Freifläche ist ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 4 BauONW

1. Dächer

Für Wohngebäude sind nur begrünte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

2. Gestaltung der Hauptgebäude

Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3 mm oder Glattputz zulässig.

3. Gestaltung von Nebenanlagen (Nebengebäude, Abstellräume)

Die Nebenanlagen (Abstellräume) sind auf das Hauptgebäude abzustimmen. Zulässig sind nur Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad. Als Dacheindeckung ist nur ein begrüntes Dach oder schwarz/dunkelgraue Dichtungsbahnen (wie Dachpappe u.ä.) zulässig. Als Material für die Außenwände ist nur Holz zulässig.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Einfriedungen

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Hecken, Pergolen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche;
- auf der westlichen Seite der befahrbaren Wohnstraße Mauern bis zu einer Höhe von 1,8 m über der Geländeoberfläche;
- in den übrigen Bereichen Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche.

Hinweis

Bei Schlafraum- und Kinderzimmerfenstern wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungszuführungen empfohlen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141); in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58); § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880); § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NW 1995, S. 218).