

Textliche Festsetzungen zum B – Plan H 251

1. Ausschluß von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO

1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 8)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 9 und WA 10)

Die gemäß § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zum Teil unzulässig. Dies bezieht sich auf:

- Tankstellen

2. Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Terrassen sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.

4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.(1) Nr.24 BauGB

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf. R_w von 35 dB(A) Mindestmaß aufweist, was einem Lärmpegelbereich von III entspricht. Wenn ein höherer Lärmpegelbereich im Bebauungsplan festgesetzt ist, ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass mindestens an der mit der Signatur  gekennzeichneten Baugrenze folgendes Schalldämmmaß erreicht wird:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Gebietsart	Erf.R`w,res.des Außenbauteils	Lärmpegelbereich
71 – 75 dB (A)	WA	45 dB	V
66 - 70 dB (A)	WA / WR	40 dB	IV
61 - 65 dB (A)	WA / WR	35 dB	III

Für zum Schlafen geeignete Räume ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R`w , res \geq 40 dB (A) sind schalldämmende , eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt werden kann.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

- ° Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit Hecken aus der Artenliste des LBP mit einem Laubholzanteil von mehr als 70 % zu bepflanzen.
- ° Auf jedem Baugrundstück sind zwei Laubbaumhochstämme STU mind. 18 – 20 cm, heimischer Art fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung des grünen Gebietscharakters ist davon ein Laubbaum im Vorgarten zum Straßenraum zu pflanzen.

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Vorhandene Laubbäume, Feldgehölze und Sträucher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WR- und WA-Gebiete müssen erhalten und bei Beseitigung durch Neupflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen ersetzt werden.

7. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (Bau O NRW)

7.1 Dachlandschaft in den Wohngebieten WR 1 – 8

7.1.1 Es sind nur geneigte Dächer für die Hauptbaukörper zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° – 45°.

7.1.2 In den Wohngebieten wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:
Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelwand entfernt sein

7.2 Dachlandschaft in den Wohngebieten WA 9 und 10

In den vorgenannten Teilgebieten sind für die Hauptbaukörper sowohl geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig als auch Flachdächer. Flachdächer sind zu begrünen oder alternativ mit Elementen der aktiven Sonnenenergienutzung zu versehen.

Bei einem geneigten Dach in den Teilgebieten 9 und 10 ist die Haupt- und Nebenfirstrichtung festgesetzt.

7.2.1 Die Dachausbildung für die Teilgebiete 9 und 10 wird entsprechend dem Punkt 7.1.2 der Teilgebiete 1 bis 8 festgesetzt.

7.2.2 Die zulässige maximale Firsthöhe **FH max.** beträgt in den Wohngebieten:

WR 1 bis WR 3	9,00 m
WR 8	9,30 m

WR 4 bis WR 7 sowie dem Teilgebiet 11, der Fläche für Gemeinbedarf u. WR 12	8,50 m
--	--------

WA 9 und WA 10	12,50 m
----------------	---------

Die maximale Firsthöhe wird bemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte der überbaubaren Fläche.

7.3 Garagen

Die Außenwand - und Dachmaterialien von Garagen sollen denen des Hauptbaukörpers in Art und Farbe entsprechen.

Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° sind extensiv zu begrünen.

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auch Fuß- und Radwege, auf einer Breite von 0,50 m einzugrünen.

7.4 Mülltonnen

Die Mülltonnen dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Gitter abgeschirmt werden.

Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen.

7.5 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen aus Mauern und geschlossenen Zäunen unzulässig.

Zulässig sind:

- 1) Einfriedungen in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen, (s. T.F.Nr. 5).
- 2) Berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die nach der Eingrünungsphase wie eine Hecke wirken.
- 3) Im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Planstraße und im Bereich des geplanten Kindergartens ist ausnahmsweise die Errichtung einer berankten geschlossenen Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m möglich. Die Berankung soll durch selbstklimmende Pflanzen oder mit Rankhilfen stattfinden.

In den Vorgärten (straßenseitige Freifläche, die zwischen der Erschließungsstraße und der parallelen Baugrenze liegt) ist eine Höhe der Hecken bis 1,00 m in einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Mischverkehrsfläche einzuhalten.

Bei den Hausgärten, (Hauptaufenthaltszone im Freien) sind freiwachsende und geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Bei Grundstücken, die an zwei Seiten von einer öffentlichen Verkehrsfläche umschlossen sind, zählt die Seite mit der Haupteerschließung als Vorgartenbereich, während die Seite ohne oder mit einer Nebenerschließung als Hausgarten anzusehen ist und somit die Einfriedung mit einer Höhe von 2,00 m an der Grenze bzw Straßenbegrenzungslinie zulässig ist.

7.6 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind an Gebäuden nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw die Oberkante der Attika nicht überragen.

8.0 Abgrabungen

Abgrabungen sind wegen des hohen Grundwasserstandes gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 44 LWG und § 1a WHG unzulässig.

Die Nutzung der Untergeschosse erfolgt als Kellergeschoss, das in einer weißen Wanne ohne Anordnung von Drainagen errichtet werden muß.

9.0 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Zuordnung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG.