Textliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind teilweise unzulässig.

Im einzelnen sind dies:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe mit Nachtverkehr (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig.

3. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkanten der Tiefgaragen dürfen nicht über die jeweilige Geländehöhe der Straßen und Hofflächen hinausgehen.

Die Tiefgaragen sind außerhalb der Überbauung mit Oberboden abzudecken.

Die Mindestschichthöhe für Oberboden beträgt 20 cm.

4. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein Westfalen Bau O NW

4.1 Dachlandschaft im allgemeinen Wohngebiet

4.1.1 Die zulässige maximale Firsthöhe **FH max** beträgt im Plangebiet entsprechend der Festsetzung im Baufenster 10,50 m bis 12,50 m.

In den beiden westlichen Baufenstern beträgt sie: 12,50 m

Für die beiden östlichen Baufenster : bei drei Vollgeschossen 12,40 m
bei zwei Vollgeschossen 10,50 m

4.1.2 Dachform und -neigung

Es sind sowohl geneigte als auch Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 45°.

Flachdächer sind zu begrünen oder alternativ mit Elementen der aktiven Sonnenenergienutzung zu versehen.

Tonnen- oder ähnlich geneigte Runddächer sind unzulässig.

4.1.3 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.

4.2 Einfriedungen

Als Einfriedung zu Nachbargrenzen sind nur begrünte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise oder Hecken mit heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Einfriedungen, die aus Lärmschutzgründen mit einer Lärmschutzwand versehen werden müssen und die Abstützung der Tiefgaragenzufahrt.

Zur Heiligenhauser Straße sind keine Einfriedungen zugelassen.

4.3 Werbeanlagen

4.3.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen, die auf dort ansässige Geschäfte oder Praxen hinweisen nur an den Fassaden der Gebäude zulässig.

4.3.2 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgestaltung und technischen Ausführung in die Gesamtmerkmale der Gebäude einfügen.

An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw die Oberkante Attika nicht überragen.

4.4 Carports

Carports sind mit Kletterpflanzen aus heimischen Gehölzen zu begrünen.

Sie können konstruktiv mit der Lärmschutzwand verbunden werden.

5.0 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs.5 BauNVO

- 5.1 Im Plangebiet können im Einzelfall von der festgesetzten maximalen Firsthöhe Ausnahmen für untergeordnete Bauteile und Anlagen der Betriebstechnik (z.B. Antennen, Aufzugs- und Klimaanlage) zugelassen werden.
- 5.2 Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 0,8 für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten zugelassen.

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

- 6.1 Im Plangebiet sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit mehr als vier Metern Breite mit Kletterpflanzen wie z.B. "Wilder Wein, Efeu, Knöterich oder ähnlichen dauerhaft zu begrünen.
- 6.2 In Bereichen öffentlicher Parkplätze und privater Stellplätze sind je angefangene 10 Park- bzw. Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3 Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist mit seinem Maßnahmenplan Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.0 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 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. $R'_{w, \text{res}}$ der Fenster von **35 dB (A) Mindestmaß** im Süden aufweist. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass mindestens an der mit der Signatur ▼ gekennzeichneten Baugrenze folgendes Schalldämmmaß erreicht wird.:
** Westen und Osten aufweist, wenn nicht ein höherer Lärmpegelbereich festgesetzt ist.*

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Gebiet	Erf. $R'_{w, \text{res}}$ des Außenbauteils	Lärmpegelbereich	Schallschutzklasse der Fenster
76-80 dB(A)	WA	50 dB	VI	5
71-75 dB(A)	WA	45 dB	V	4
66-70 dB(A)	WA	40 dB	IV	3
61-65 dB(A)	WA	35 dB	III	2

Für zum Schlafen geeignete Räume ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB(A)}$ sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. **35 dB(A)*

Für die Giebelfassaden des neuen SB - Marktgebäudes wird festgesetzt, dass zu öffnende Fenster zu schützenswerten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Wohnnutzungen des an der Heiligenhauser Straße geplanten medizinischen Zentrums sind ausschließlich im Staffel- bzw Dachgeschoss zulässig.

- 7.2 Die Entlüftung der Tiefgaragen muß oberhalb der Dächer der darüberliegenden Bebauung erfolgen.

8.0 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der für Stellplätze, Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig.