

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 313 - Froschkönigweg -

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Absatz 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen auf einer Breite von maximal 50 Prozent der Länge der Gebäudeaußenwand durch Balkone bis zu 2 m Tiefe zulässig ist.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der dafür gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).

4. Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO)

Alle Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Dem Plangebiet werden Lärmpegelbereiche zugeordnet, die in der Planurkunde dargestellt werden.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	30	35

Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros.

Es können Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein geeignetes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

6.1. Dachbegrünung

Die Flachdächer der jeweils obersten Geschosse der Wohnhäuser sowie Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Mindestens 20 % der Fläche sind mit standortgerechten Wildkräutern als Topfballen zu bepflanzen. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (zum Beispiel Aufzugsschacht, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) ist das Dach flächig zu begrünen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)

7.1. Einfriedungen

Standorte von Müllbehältern sind von drei Seiten mit Hecken mit einer Höhe von maximal 1,40 Metern aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden, sodass sie zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

Stellplatzanlagen sind mit Hecken mit einer Höhe von maximal 0,90 m aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Auf der straßenabgewandten Seite der Stellplatzanlagen sind Einfriedungen durch Hecken mit einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird auf dem Flurstücken 64, Flur 341 ein Leitungsrecht zugunsten der Uniper Kraftwerke GmbH festgesetzt.