

Textfestsetzungen und textliche Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 39 Teilplan 1 - Canisiusstraße

1. Festsetzungen

.1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

- 1.1.1 In den gekennzeichneten Bereichen müssen für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbau oder Neubau innerhalb des vorhandenen Baubestandes Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß an allen dem Ostcharweg zugewandten äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen.

Das bewertete Schalldämm-Maß muß mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse entsprechen.

- 1.1.2 An den durch Mauersignatur ausgewiesenen Stellen im Bereich westlich des Ostcharweges sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG Mauern von 2 m Höhe über Gelände zu errichten.

- 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG darf die Schutzzone um den Brunnen für die Trinkwasserversorgung östlich der Canisiusstraße nicht von Kraftfahrzeugen befahren oder beparkt werden.

1.2 Zulässigkeit von Wohnungen

Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten nördlich der Marienburger Straße und nördlich der Canisiusstraße nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Hangbebauung

Gem. § 16 Abs. 3 der BauNVO ist für die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Marienburger Straße und nördlich der Canisiusstraße bergseitig sowie talseitig höchstens ein Vollgeschoß zulässig. Das Kellergeschoß talseitig darf dabei nicht zum Vollgeschoß werden. Die Traufe des bergseitigen Vollgeschosses darf im Mittel höchstens 3,5 m über der davor liegenden Straßenkrone liegen.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BBauG:

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Abbaueinwirkungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist vor Baubeginn die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.

3. Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 39 - Teilplan 1 -

3.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Planbereich nördlich der Marienburger Straße und nördlich der Canisiusstraße sind mit geneigten Dächern, wie nachstehend unter a), b) und c) beschrieben, zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Garagen.

- a) Soweit der Plan Gradzahlen, z.B. 380, in überbaubaren Grundstücksflächen ausweist, müssen die Gebäude mit entsprechend geneigten Dächern versehen werden.

- b) Abweichende Dachneigungen und Dachformen können ausnahmsweise bei Hausgruppen (Reihenhäuser) und einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn alle beteiligten Grundstückseigentümer einem einheitlichen Gestaltungsvorschlag zustimmen.
- c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhen der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.
- d) In den überwiegend bebauten Bereichen sind keine Dachneigungen ausgewiesen. Dort sind die Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Nachbarbebauung anzupassen.

3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei allen Gebäuden im Bereich nördlich der Marienburger Straße und nördlich der Canisiusstraße sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu $\frac{3}{5}$ der Traufenlänge zulässig.