STADT WESSELING

Bebauungsplan Nr. 2/93.1

»Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt«

in Wesseling-Keldenich

Textliche Festsetzungen

Im Auftrag der Stadt Wesseling,
der LEG Standort- und Projektentwicklung Köln GmbH und
der PARETO GmbH, Köln

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner

Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Hachenburger Straße 20
51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60
Fax: 0231 - 55 44 44

0221 - 98 33 43-1
0221 - 98 33 43-2

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 bis 20 BauNVO

2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (gemäß § 18 BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,2 m und maximal 0,7 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

2.2 Traufhöhe (gemäß § 18 BauNVO)

In dem festgesetzten Baugebiet darf die Traufhöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um folgendes Höhenmaß überschreiten:

- in Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, um maximal 5,0 m,
- in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig oder in denen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, um maximal 7,5 m.

Abweichend hiervon darf die Traufhöhe den jeweiligen Bezugspunkt in den mit ◇1◇ gekennzeichneten Bereichen um maximal 9,5 m und in den mit ◇2◇ gekennzeichneten Bereichen um maximal 6,5 m überschreiten.

Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Au-

ßenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand). Wird baulich keine Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika).

2.3 Firsthöhe (gemäß § 18 BauNVO)

In dem festgesetzten Baugebiet darf die Firsthöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um folgendes Höhenmaß überschreiten:

- in Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, um maximal 9,5 m,
- in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, um maximal 10,5 m,
- in Teilgebieten, in denen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, um maximal 11,5 m.

Abweichend hiervon darf die Firsthöhe den jeweiligen Bezugspunkt in den mit ◇1◇ gekennzeichneten Bereichen um maximal 12,5 m und in den mit ◇2◇ gekennzeichneten Bereichen um maximal 9,5 m überschreiten.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.

2.4 Festlegung des Bezugspunktes (BP) (gemäß § 18 BauNVO)

Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

2.5 Überscheitung der zulässigen Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO)

In den Teilgebieten, in denen die Grundflächenzahl von 0,4 mit einem »*« gekennzeichnet ist, darf die zulässige Grundfläche

- durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.6 Zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum (gemäß § 20 BauNVO)

In den Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, darf die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum von Wohngebäuden überschritten werden, wenn dabei die festgesetzte zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 6 BauGB sowie §§ 12, 14, 16, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichend offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Abweichend zu den ansonsten gültigen Bestimmungen zur offenen Bauweise sind in der abweichend offenen Bauweise (ao) Gebäudelängen nur bis maximal 25 m zulässig.

3.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von maximal 5,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers zulässig, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon betroffen sind.

3.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen (Ne) als zulässig festgesetzt sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

3.5 Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zu Garagen zählen auch Carports und Tiefgaragen. Darüber hinaus sind Carports (Cp) in den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.

Dabei sind innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen die sich zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und einer vorderen Baugrenze befinden, maximal zwei Stellplätze oder Garagen pro Baugrundstück zulässig.

Weiterhin dürfen Stellplätze und Garagen die rückwärtigen, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze überschreiten, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon betroffen sind. Dabei haben Stellplätze und Garagen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten auch außerhalb der oben angeführten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet dürfen Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten aufweisen. Abweichend hiervon sind in den Teilgebieten, in denen die Grundflächenzahl mit einem »*« gekennzeichnet ist, maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den entsprechend gekennzeichneten Teilen des festgesetzten Baugebietes hat die Fläche eines Baugrundstückes eine Mindestgröße in der jeweils dargestellten Größenordnung aufzuweisen. Zum anrechenbaren Baugrundstück können auch Teilflächen der festgesetzten privaten Grünfläche gehören.

5. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen unter anderem auch der Aufnahme von Fuß- und Radwegen, möblierten Aufenthaltsbereichen, Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche, künstlerisch gestalteten Objekten, Mulden und Rinnen für eine oberirdische Wasserableitung sowie unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

6. Pflanzgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1. Gehölzanpflanzungen entlang der Eichholzer Straße

Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen entlang der Eichholzer Straße sind private Stellplätze straßenseitig mit Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,3 m einzufrieden. Darüber hinaus ist hier je zwei Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

6.2. Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 40 Laubbäume standortgerechter Arten anzupflanzen. Lage und Anordnung der Baumanpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

7. Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes werden für die gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) festgesetzt. Die entlang der Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für alle Gebäudeseiten innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche, die in Richtung des festgesetzten Lärmpegelbereiches ausgerichtet sind. Untergeordnete Bauteile, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen, sind hierbei entsprechend dem Hauptbaukörper zu behandeln.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind an Gebäudeseiten, denen ein Lärmpegelbereich zugeordnet ist, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Tabelle 8 bis 10, zu stellen.

Dabei gilt, dass

- an Gebäudeseiten, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind (in der Planzeichnung mit »LPB III« gekennzeichnet), das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,\,res}$ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 35 dB und für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 30 dB betragen muss,
- an Gebäudeseiten, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet sind (in der Planzeichnung mit »LPB IV« gekennzeichnet), das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,\,res}$ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 35 dB betragen muss.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

7.2. Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Liegen notwendige Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen an Gebäudeseiten, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet sind (in der Planzeichnung mit »LPB IV« gekennzeichnet), so sind hier schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

8. Flächen auf angrenzenden Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken oberirdische Randeinfassungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Die dafür erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis maximal 15 cm Breite und maximal 30 cm Tiefe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig und zu dulden.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie bei geneigten Dächern bezüglich der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

2. Fassaden

Fassadenoberflächen sind nur in Putz, Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder Naturfarben. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen zur Gliederung der Gesamtfassade möglich.

3. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind grundsätzlich nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung aus Dachpfannen (in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz) oder Schiefer auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben. Außerdem hiervon ausgenommen sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen), wenn sie parallel zur Dachoberfläche angeordnet werden.

4. Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind bei geneigten Dächern in ihrer Summe je Dachseite bis maximal 50 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

6. Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der vorderen bzw. der seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

8. Geländeabgrabungen

Innerhalb der Vorgärten sind Geländeabgrabungen nur zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mindestens 5,0 m beträgt.

9. Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke im Bereich des Vorgartens sind als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Für Hecken sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

10. Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücksflächen

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind derart einzuhausen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch als freistehende Anlagen mit einer Größe von maximal 2,0 qm mit einer Höhe von maximal 2,5 m über Gelände zulässig.

Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen oder Fensterflächen sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder anderen ablenkenden Lichteffekten unzulässig.

Wesseling, den 19. Mai 2009