

Bebauungsplan Nr. 1135 – Am Schaffstal –

B Planungsrechtliche Festsetzungen**1 Festsetzungen für alle Baugebiete**

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im besonderen Wohngebiet (WB) nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Terrassen, welche an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, können die Baugrenze um bis zu 5 m überschreiten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.3 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen wie z.B. freistehende Terrassen, Pergolen, Swimmingpools, Gerätehäuser u.ä. möglich. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Stellplätze und Garagen

Die Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche in der Hinterlage des Plangebiets sind, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenbauten freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2 Festsetzungen für das Baugebiet WB₁

2.1 Höhe baulicher Anlagen

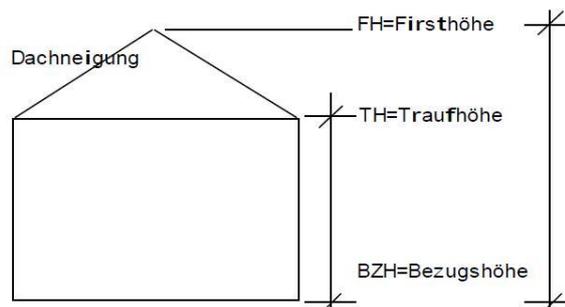
An der Katernberger Straße ist die minimale und maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) der Straßenrandbebauung festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem mittleren, über die Länge des Baufensters des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, gemessen im Mittelpunkt der Katernberger Straße.

Die First- bzw. Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Dieser muss zwischen der minimalen und maximalen Höhenfestsetzung liegen.

Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt.

BZH	=	Bezugshöhe.
Traufhöhe	=	Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe	=	größte Höhe der Dachflächen.



Ausnahmsweise abweichende Gebäudehöhen, insbesondere von den Gebäuden in der Hinterlage, sind an den jeweiligen Gebäuden mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (üNHN - Höhen) beschriftet. (§ 18 BauNVO)

2.2 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt für die Gebäude Katernberger Straße 124, 126, 128, 130 und 132 besteht eine Lärmschutzwand. Diese ist festgesetzt und baurechtlich gesichert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3 Festsetzungen für das Baugebiet WB₁ und WB₂

3.1 Stellplätze und Garagen

An der Katernberger Straße und an der Nüller Straße ist der Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und dem Gehweg von Garagenbauten und Carports freizuhalten (siehe schraffierter Bereich). (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

C Nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmäler nach Landesrecht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 13 denkmalgeschützte Gebäude (nach Hausnummern) davon 2 Gebäude mit denkmalgeschützten Gärten, diese sind im Plan nachrichtlich mit dem Buchstaben „D“ kenntlich gemacht.

D Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedung

Katernberger Straße und Nüller Straße:

Eine Einfriedung der Grundstücke zur Straßenseite hin ist nur mit Zaunanlagen welche eine Durchsicht gewährleisten zulässig. Hecken und Abmauerungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NRW)

E Hinweise

1 Lärmbelastung

Auf eine erhöhte verkehrsbedingte Lärmbelastung im gesamten Plangebiet wird hingewiesen. Besonders hoch ist diese im Bereich der Katernberger Straße, hier werden bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts (je nach Lage des Gebäudes) erreicht. Dieser Umstand ist bei der Planung von baulichen Veränderungen, insbesondere im Bereich der straßenzugewandten Fassaden, zu berücksichtigen.

2 Artenschutz

Aufgrund des teilweise alten Gehölzbestandes und der vorherrschenden Altbauten ist die Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Vögel, Fledermäuse) bei Bauvorhaben nicht auszuschließen. Vor Beginn einzelner Baumaßnahmen ist das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten erneut zu prüfen. Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.