

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).

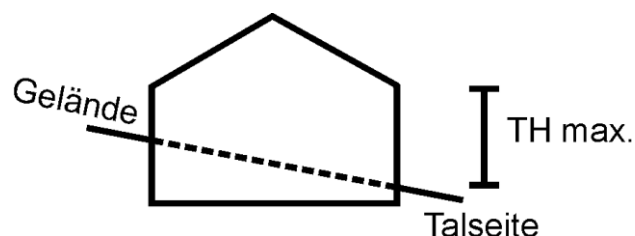
1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone und Hauseingangsüberdachungen ist bis zu 1,5 m zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

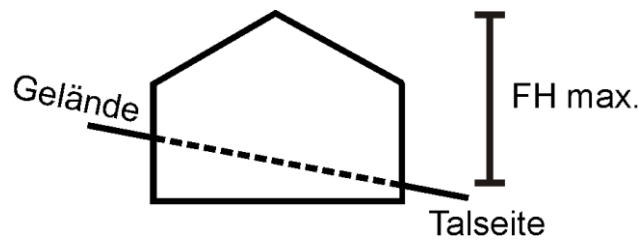
1.3 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ausnahmsweise, unter Berücksichtigung der folgenden Einschränkungen, zulässig:

1. Die Grundfläche darf 80 m² nicht überschreiten.
2. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) der Nebenanlage darf 200 m³ nicht überschreiten.
3. Die Traufhöhe (TH), bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 3,00 m betragen.
- 4.



5. Die Firsthöhe (FH), bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 5,00 m betragen.



Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ mit den Grundflächen von Nebenanlagen ist ausgeschlossen. (§ 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 Straßenniveau, gemessen im Mittelpunkt der Katernberger Straße.

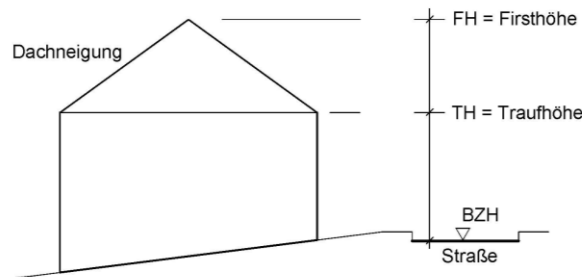
Die First- bzw. Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Dieser muss zwischen der minimalen und maximalen Höhenfestsetzung liegen.

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



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 mit Zaunanlagen, welche eine Durchsicht gewährleisten, bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie mit Hecken und Abmauerungen 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.

3 Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass der weitere Anschluss befestigter Flächen an das öffentliche Regenwasserkanalnetz, auf Grund der vorhandenen Überlastung des Einzugsgebietes „Briller Bach“, vermutlich nur gedrosselt möglich ist.

Bei der Planung zusätzlicher versiegelter Flächen, insbesondere außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist dieser Umstand zu berücksichtigen.