

Textliche Festsetzungen

BP 809 - Friedensstraße – 1. Änderung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

1. Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um lediglich bis zu 20 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der der Erschließung zugewandten Seite darf 22 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen und Balkone, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

Terrassenüberdachungen, die die Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten sind zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.3 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen

In einem Abstand von 5,0 m zu dem eingetragenen Schmutzwasserkanal sind jegliche Gebäudeteile unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Oberirdische Garagen oder Carports sind nur als Bestandteil des Hauptgebäudekörpers und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Grüngestaltung und Niederschlagsentwässerung

5.1 Entsorgungsflächen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist der Überlauf zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes vor Ausspülungen, Gerinnen, o.ä. linienförmig zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Offene Stellplätze und Flächen (z.B. Wegefläche, Freisitze, u.ä.) sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,25 betragen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn andernfalls die Funktion der Fläche relevant beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 15° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von der vorhandenen Geländehöhe bis maximal 1,0 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert oder dies entwässerungstechnisch erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

B Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen. Der Landschaftsplan wird gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW durch Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den sich mit dem Geltungsbereich überschneidenden Bereichen außer Kraft gesetzt, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen hat.

C Hinweise

1. Schmutzwasserkanal

Der vorhandene Schmutzwasserkanal besteht aus Asbestzement. Bei der Erstellung der Hausanschlüsse sind daher besondere Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der TGRS 519 zu treffen.

Der Zugang zum Schmutzwasserkanal ist für etwaige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten ständig frei zu halten. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass oberhalb des Kanals nicht mit Rüttelplatten oder Walzen gearbeitet wird. Der Baubeginn ist der WSW Energie & Wasser AG, 12/121 rechtzeitig mitzuteilen, um eine Beweissicherung des S-Kanals mittels Kamerabefahrung durchführen zu können.

Ein Streifen von jeweils 3 m links und rechts der Kanalachse darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

2. Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Schutzzeiten vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

3. Boden

Für die Erschließung und das Baufeld muss ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Aufschüttungen sind mit geeignetem Bodenmaterial gemäß den bodenschutzgesetzlichen Regelwerken auszuführen.

4. Radonbelastung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes II. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft. In Radonvorsorgegebieten der Stufe II liegt eine Belastung mit 40 bis 100 kBq/m³ vor. Um Risiken im Hinblick auf erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft von Gebäuden zu minimieren, werden für die Errichtung von Gebäuden präventiv die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien