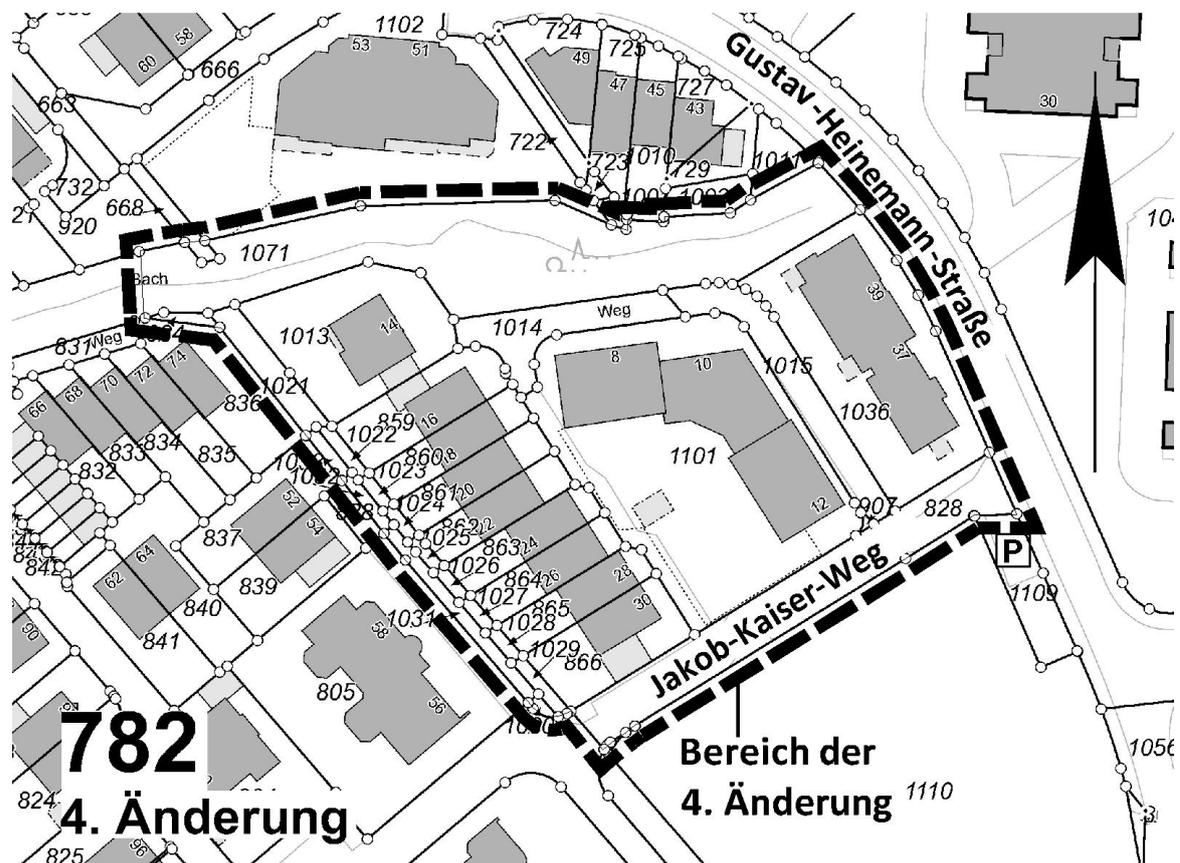


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 782

– Gustav-Heinemann-Straße/Westfalenweg –

4. Änderung



Stand 02.2024

Offenlegungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen für alle WA

1. Grundflächenzahl

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 abs. 4 BauNVO ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO sind in der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Firstkante der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Östlich vor der Reihenhausbebauung Jakob-Kaiser-Weg 16-30 wird eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen, Schichtaufbau mindestens 12 cm, Substratschicht mindestens 8 cm. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig.

4.2 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Geh- und Leitungsrecht, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen zulässig. Der befestigte Flächenanteil darf 50 % nicht übersteigen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Offene Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert darf maximal 0,25 betragen.

Festsetzung für das WA2

1. Bauweise

Für die Mehrfamilienhausbebauung Jakob-Kaiser-Weg 8-12 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, welche eine Gebäudelänge von insgesamt 50 m überschreiten darf.

B. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Einfriedung

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecke zulässig. Begleitend zu den Hecken sind offene Zäune an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig. Diese müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen dem Boden und dem unteren Ende des Zaunes aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen zwischen privaten Gartenflächen.

C. Kennzeichnung

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 782 besteht auf den Grundstücken Jakob-Kaiser-Weg 16, 18, 20, 22, 28, 30 und Gustav-Heinemann-Straße 39 bereits während eines Starkregenereignisses der Stufe 6 (38,5 l/m² in 2 h) Hochwassergefahr. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in kleineren Bereichen vor den Gebäuden staut sich das Wasser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 40 cm. Die Flächen werden daher entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.