

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

- 1.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Maßgeblich ist dabei die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude. Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise um bis zu 30 cm überschritten werden. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.5 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Innerhalb der Flächen ist ausschließlich eine Gartennutzung zulässig.
- 1.6 Offene Stellplätze sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.7 Entlang der neuen Erschließungsstraße ist innerhalb der Verkehrsfläche im Durchschnitt je 30 m Straßenlänge in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten jeweils ein Baum mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm zu pflanzen. Die Lage der Bäume ist nicht festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.8 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäude-seiten erforderlich, die in den Lärmpegelbereichen III liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegel- Schalldämmmaße für bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Bau-Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Bau- Büroräume* u.ä.
Erf. R' _{w, res} des Außenbauteiles in dB			
—			
I	50-55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2 Festsetzungen für das WA 3

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen Terrassen die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Nr. 3 BauNVO).

3 Festsetzungen für das WA 4 („Mustersolarhaus“)

- 3.1 Innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans gelten ausschließlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des WA 4 („Mustersolarhaus“). Die Gestalterischen Festsetzungen (Kapitel C) sind nicht Teil des WA 4. Nach Ablauf dieses Zeitraums und bereits vorab bei a) Antragstellung eines anderen Gebäudes als das „Mustersolarhaus“ und b) bei der Aufgabe der Nutzung durch das „Mustersolarhaus“ gelten die Festsetzungen des WA 3 (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Terrassen und überkragende Gebäudeteile die westliche Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten. Terrassen dürfen die südliche Baugrenze um 4 Meter und Gebäudeteile um bis zu 2 Meter überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Nr. 3 BauNVO).

C Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW) Festsetzungen für das WA 1, WA 2, WA 3

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig. Flacher geneigte Dächer sowie Flachdächer sind ausschließlich oberhalb eines Staffelgeschosses zulässig, wenn dieses an allen Seiten mindestens 1,5 m hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.
- 1.2 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.
- 1.3 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nichtglänzende Dachziegel zulässig.
- 1.4 In den Vorgärten sind Einfriedungen aus Zäunen nur begleitend zu Hecken zulässig. Mauern innerhalb der Vorgartenbereiche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- 1.5 Die Fassaden der Gebäude sind zu mindestens 60 % ihrer Gesamtfläche in Putzmauerwerk auszuführen.

D Hinweise

1. Grundwasser

Auf den Baugrundstücken ist mit erheblichem Schichtenwasseranfall zu rechnen. Die Gebäude sollten entsprechend abgedichtet werden.

2. Kampfmittel

Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Naturdenkmal

Östlich an das Plangebiet grenzt das Naturdenkmal -Schluchttal des Vogelsangbaches- an. Der Gewässerschutzstreifen in einer Breite von 5 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante aus, liegt innerhalb des Planbereiches und ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

4. Baumfällungen

Die Fällung bzw. Beseitigung von Bäumen und Sträucher/Hecken muss gemäß § 64 Landschaftsgesetz NRW außerhalb der Schutzzeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen.

5. Verkehrsflächen

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um hinweisliche Darstellungen.

6. Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 9 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.