

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

- 1.1 Überschreitungen der Baugrenzen können im Bereich der straßenseitigen Vorgärten bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² für Hauszugänge (Windfang u.ä.) und bis zu einer Tiefe von 1,5 m als Ausnahme zugelassen werden, soweit keine entgegenstehenden Festsetzungen (wie z.B. der Erhalt von Bäumen) betroffen sind. Überschreitungen der Baugrenzen sind auf der Gebäuderückseite (Gartenseite) für untergeordnete Bauteile wie Auskragungen, Balkone u.ä. bis zu einer Tiefe von 1,5 m möglich. Terrassen können auf der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO).

2 Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA₂ und WA₃

- 2.1 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im WA-Gebiet darf die Höhe der in den Festsetzungen Pkt. 2.2 bis 2.4 für die WA₁-, WA₂- und WA₃-Gebiete vorgegebenen maximalen Traufhöhen über der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstückes dient, nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt ist dabei die vorhandene Bürgersteigoberkante des an das Grundstück angrenzenden Bürgersteiges in der Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade. Die Höhe der Bürgersteigoberkante ist im Plan durch Höhenpunkte eingetragen, Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Als Traufe gilt der untere Abschluss der geneigten Dachfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).
- 2.2 Für das allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 1 (WA₁) wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen und der Gebäude auf maximal 9,0 m begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).
- 2.3 Für das allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 (WA₂) wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen und der Gebäude auf maximal 8,0 m begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).
- 2.4 Für das allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 3 (WA₃) wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen und der Gebäude auf maximal 8,5 m begrenzt. Eine Überschreitung der Traufhöhe ist im Eckbereich der Grundstücke Höhenstraße 16/ 18 auf 9,0 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).
- 2.5 Die Traufhöhen der Gauben bleiben in allen Wohngebieten von den Festsetzungen Punkte 2.2 bis 2.4 ausgenommen.

3 Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA₂, WA₃ und die Fläche für den Gemeinbedarf

- 3.1 Auf den der Höhenstraße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

4 Festsetzungen für die reinen Wohngebiete WR₂ und WR₃

- 4.1 In den reinen Wohngebieten WR₂ und WR₃ sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5 Festsetzungen für die reinen Wohngebiete WR₂ und WR₃

- 5.1 Die im Bebauungsplan gemessenen, vorhandenen Geländehöhen sind die Bezugsmaße für die First- und Traufhöhenfestsetzung der Wohngebäude.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in den Baufeldern maximal 13,0 m über der mittleren Geländehöhe – bezogen auf die Wand unterhalb des Giebels – liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolation auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf in den Baufeldern maximal 7,5 m über der mittleren Geländehöhe – bezogen auf die Wand unterhalb der Traufe liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolation auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte. Als Bezugsmaß für die Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Oberfläche der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).

6 Festsetzung für das reine Wohngebiet WR₁

- 6.1 Für die Gebäude des reinen Wohngebietes mit der Fußnote 1 (WR₁) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in der Länge der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

7 Festsetzung für das reine Wohngebiet WR₃

- 7.1 Für die Gebäude des reinen Wohngebietes mit der Fußnote 3 (WR₃) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Hausbreite von höchstens 14 m zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

C Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten und dem reinen Wohngebiet mit der Fußnote 4 (WR₄) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW).
- 1.2 In dem reinen Wohngebiet mit der Fußnote 3 (WR₃) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW).

D Hinweise

1. Kampfmittel

Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln 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.

2. Bäume und Sträucher

Bei Verlust eines festgesetzten Einzelbaumes oder einer Bepflanzung, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) oder b) BauGB festgesetzt ist, ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) eine Ersatzpflanzung zu leisten. Die Lage der Bepflanzung ist dabei nicht festgesetzt.

3. Immissionsschutz

Die straßenseitigen Fassaden und die Vorgartenbereiche der Baugebiete an der Höhenstraße und der Straße Am Dönberg 2 bis 10 sind durch Schallemissionen aus dem Verkehrslärm vorbelastet.

Die berechneten Beurteilungspegel liegen in dem Bereich an der Höhenstraße und der Straße Am Dönberg bei bis zu 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im unmittelbaren Straßenrandbereich.

Die entsprechenden Immissionswerte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.