

**Besondere textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise
zum Bebauungsplan Nr. 1004 --Nevigeser Straße / Am Eigenbach--**

1.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Im WR-Gebiet ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 um bis zu 50 % zusätzlich versiegelbarer Flächen gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

2.0 Festsetzungen zur Bauweise

Im **WR₁-Gebiet** ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt . Es werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Hausbreite von höchstens 14 m zugelassen. Im WR₁-Gebiet sind nur Garagen mit Flachdächern zulässig.

Im **WR₂-Gebiet** ist für die Gebäude aus Schallschutzgründen eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Gebäude als Einzelhäuser mit einer Hausbreite von höchstens 15 m festgesetzt mit seitlich bis zur Grundstücksgrenze angebauten Garagen mit Satteldächern, deren Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet und deren Firsthöhe maximal 6,00 m und minimal 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechend dem Schallschutzgutachten erforderlicher Schallschutzwirkung errichtet werden, deren Höhe i.M. 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss (§ 9(1)24 BauGB).

Im **WR₃-Gebiet** ist für die Gebäude eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Garagen mit Satteldächern, deren Firsthöhe maximal 6,00 m und minimal 3,50 m über fertigem Gelände liegen darf, ist zulässig.

In den **WR-Gebieten** sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig (§9(1)6 BauGB).

Im **WA-Gebiet** ist für die Gebäude aus Schallschutzgründen eine abweichende Bauweise festgesetzt . Es werden Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser als Grenzbebauung zugelassen. Wenn keine Grenzbebauung erfolgt, müssen Garagen seitlich bis zur Grundstücksgrenze angebaut und mit Satteldächern versehen werden, deren Firsthöhe i.M. maximal 6,00 m und minimal 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechend dem Schallschutzgutachten erforderlicher Schallschutzwirkung errichtet werden, deren Höhe i.M. 3,50 m über fertigem Gelände liegen muss. (§ 9(1)24 BauGB).

3.0 Dachform, Dachneigung

In den **WA- und WR- Gebieten** sind für die Wohngebäude nur Dächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig (§ 9(4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauONW).

Im **WR₁- Gebiet** sind Garagen nur mit extensiv begrüntem Flachdächern zulässig (§ 9(1)25a BauGB).

4.0 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geländehöhen sind die Bezugsmaße für die First- und Traufhöhenfestlegung der Wohngebäude.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in allen Baufeldern maximal 13,00 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 der Gebäude darf in allen Baufeldern maximal 7,50 m und muss minimal 4,50 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.

5.0 Überschreitung der Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich der straßenseitigen Vorgärten sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 qm für Hauszugänge (Windfang u. ä.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m möglich. Überschreitungen der Baugrenzen sind auf der Gebäuderückseite (Gartenseite) für untergeordnete Bauteile wie Auskragungen, Balkone u. ä. bis zu einer Tiefe von 1,50 m möglich. (§ 9 (1) 2 BauGB i. Verb. mit § 23 (3) BauNVO)

6.0 Nebenanlagen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gartenhäuschen und Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm sowie Terrassen. Für Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind Ausnahmen grundsätzlich zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

7.0 Vorbelastung

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Reinen Wohngebiete (WR) sind durch Verkehrslärm vorbelastet. (Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB).

8.0 Festsetzung zum Schallschutz

Für die **Allgemeinen und die Reinen Wohngebiete (WA und WR)** ist für Neubauwohnungen gem. § 9 (1) 24 BauGB – unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – bei den Außenbauteilen ein Schalldämmmaß von 37 dB (A) einzuhalten. Gem. § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsräumen in der Nacht ein Innengeräuschpegel von 25 dB (A) und am Tag ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) nicht überschritten wird.

9.0 Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die mit „SA₁“ bezeichnete Fläche ist als Ersatz- und Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung gem. landschaftspflegerischem Begleitplan durchgeführt. Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser einschließlich der erforderlichen Zuwegung sowie die Verlegung, der Betrieb und die Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

10.0 Pflanzgebot und

11.0 Erhaltungsgebot

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind gem. § 9 (1) 25a BauGB auf den dafür festgesetzten Ausgleichsflächen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplanes vorzunehmen.

Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.

12.0 Boden- und Gewässerschutz

Das Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen versiegelten Flächen soll einer zentralen Retentionsanlage zugeleitet und von dort diffus dem zu renaturierenden Bachlauf zugeführt werden. (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG NW). Die Anlage ist als Ver- und Entsorgungsfläche entsprechend § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt und der WSW AG unterstellt. Die Vorgaben zur Niederschlagsentwässerung werden im Erschließungsvertrag geregelt.

13.0 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Zuwegung zur Retentionsmulde und Versickerungsfläche für Regenwasser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (für Ver- und Entsorgungsträger und den Landwirt) gem. § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt.

14.0 Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Fahrbahnmarkierungen, Fahrspuren, Stellplätze und sonstigen Eintragungen ist nicht festgesetzt, sondern lediglich hinweislich zum besseren Verständnis eingetragen.

15.0 Besondere bauliche Vorkehrungen

Unterkellerte Gebäude müssen mit weißer oder schwarzer Wanne gebaut werden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig und durch Fachgutachten zu begründen (Kennzeichnung gem. § 9 (5) 1 BauGB).