

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

7.0 Festsetzungen für die WR-Gebiete:

7.1 Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 um bis zu 50% zusätzlich versiegelbarer Flächen gem. §19(4) BauNVO ist nicht zulässig.

7.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§9(1)6 BauGB).

8.0 Festsetzungen für das Reine Wohngebiet mit der Fußnote 1 (WR₁):

8.1 Für die Gebäude ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Hausbreite von höchstens 14 m zugelassen.

8.2 Es sind nur Garagen mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig (§9(1)25a BauGB).

9.0 Festsetzung für das Reine Wohngebiet mit der Fußnote 2 (WR₂):

Für die Gebäude ist 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 6,0 m und minimal 3,5 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. 3,5 m über fertigem Gelände liegen muss (§9(1)24 BauGB).

10.0 *entfällt*

11.0 Festsetzung für die Allgemeinen Wohngebiete (WA):

Für die Gebäude ist 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 6,0 m und minimal 3,5 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. 3,5 m über fertigem Gelände liegen muss (§9(1)24 BauGB).

11.1 *Die Anzahl der Wohnungen ist begrenzt: mindestens 180 m² Grundstücksfläche je Wohnung (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).*

12.0 Festsetzungen für alle Baugebiete:

12.1 Für die Wohn- und Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig (§9(4) BauGB i.V.m. §86(4) BauONW).

12.2 Die im Bebauungsplan gemessenen, vorhandenen 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 13,0 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 der Gebäude darf in allen Baufeldern maximal 7,5 m und muss minimal 4,5 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.

12.3 Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich der straßenseitigen Vorgärten sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² für Hauszugänge (Windfang u.ä.) bis zu einer Tiefe von 1,5 m möglich. 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 (§9(1)2 BauGB i.V. mit §23(3) BauNVO).

13.0 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 m² sowie Terrassen. Für Nebenanlagen gemäß §14(2) BauNVO sind Ausnahmen grundsätzlich zulässig (§23(5) BauNVO).

14.0 Kennzeichnung:

Die Wohngebiete (**WA** und **WR**) sind durch Verkehrslärm vorbelastet (Kennzeichnung gemäß §9(5) BauGB).

15.0 Festsetzung zum Schallschutz:

Für die **Allgemeinen und Reinen Wohngebiete (WA und WR)** ist für Neubauwohnungen gemäß §9(1)24 BauGB – unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – bei den Außenbauteilen ein Schalldämmmaß von 37 dB(A) einzuhalten. Gemäß §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.

16.0 Festsetzung: Die mit „**SA 1**“ bezeichnete Fläche ist als Ersatz- und Ausgleichsfläche gem. §9(1)20 BauGB **festgesetzt**. Innerhalb dieser Fläche werden die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung gemäß 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.

17.0 Pflanzgebot und Erhaltungsgebot:

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

17.2 Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.

18.0 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. §51 a LWG NW). Die Anlage ist als Ver- und Entsorgungsfläche entsprechend §9(1)14 BauGB **festgesetzt** und der WSW AG unterstellt. Die Vorgaben zur Niederschlags-Entwässerung werden im Erschließungsvertrag geregelt.

19.0 Festsetzung: Entlang des zu renaturierenden Gewässers „Ausblicksiefen“ ist beidseitig in einer Breite von jeweils 10m (Gesamtbreite 20m) eine Fläche zum Hochwasserschutz gem. §9(1)16 BauGB **festgesetzt**. Die Lage ist nicht festgesetzt.

19.1 Der Hochwasserschutzstreifen ist zugleich Gewässerschutzstreifen.

19.2 Festsetzung: Entlang des Gewässers „Eigenbach“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beidseitig in einer Breite von jeweils 10m ein Gewässerschutzstreifen **festgesetzt**. Die Lage ist nicht festgesetzt.

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

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

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

23.0 Aufhebungen: Für den Geltungsbereich des B.-Pl. 1004 sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne aufgehoben, insbesondere der nachfolgend aufgeführte B.-Pl. 448, zuletzt rechtsverbindlich bekannt gemacht am 18.07.1986.