

Bebauungsplan Nr. 176/III „Von-Brentano-Straße“

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

„Reines Wohngebiet“

(gem. § 3 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Bauweise

(gem. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhen baulicher Anlagen wird 6,50 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.

Als maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird 12,00 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohnhaus begrenzt.

4. Nebenanlagen

(gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Bereichen zwischen der, der Erschließung dienenden, öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgarten-Bereiche) unzulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen, sind ausnahmsweise zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

(gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fassaden mit der Kennzeichnung $\wedge\wedge\wedge$ liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Das resultierende Schalldämmmaß (R_{wres}) für sämtliche Außenbauteile muss für den Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB(A) betragen. Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 für Wohnnutzung ergeben sind vorzulegen. Für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Schallschutzfenstern ist zu sorgen.

Die entlang der Baugebietsgrenze mittels Planzeichen festgesetzte Lärmschutzwand ist als absorbierende Wand mit mindestens 25 dB(A) Schalldämmmaß und entsprechend der Festsetzung mit 4,5 bzw. 2,0 m Höhe über natürlichem Gelände auszuführen.

7. Anpflanzgebot

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Heckenpflanzungen

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgängige Hainbuchenhecke von mindestens 1,80 m Höhe zu pflanzen (2V 60-100) jeweils 2 Stück/m² anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

8. Gestaltung

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

8.1 Doppelhäuser

Die Gebäude müssen wechselseitig in verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden, es müssen gleiche Dachneigungen sowie gleiche First- und Traufenhöhen nachgewiesen werden.

8.2 Dachform, -gauben, -eindeckung

Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Innerhalb des Plangebiets sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

Im Plangebiet darf die Breite der Dachgauben, -einschnitte und -aufbauten einzeln oder zusammen ein Drittel der Länge der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand zum First darf 1,0 m, der Abstand zum Giebel darf 1,25 m nicht unterschreiten.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende, dunkle (anthrazit/schwarz) Eindeckungen zulässig, soweit diese Dachflächen nicht für Solarenergieanlagen benötigt werden. Bei Doppelhäusern ist die Eindeckung einheitlich zu wählen.

8.3 Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen und zu bepflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

8.4 Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten sind nur mit Hecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Pflanzware min. 0,8 m hoch, 5 Pflanzen je Meter versetzt gepflanzt) zulässig.