Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NW (BauO NW)

- Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden.
- Die Grundstücke sind gegen die Verkehrsflächen lediglich mit Auftritten bis zu 0,15m Höhe abzugrenzen.
  Mit Vorgartenbereich ist die Fläche vor dem Baukörper gemeint, die sich zwischen dem Baukörper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche befindet.
- Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedung nur bis max. 1,00m Höhe, als offene Einfriedung oder als Schnitthecke bis 1,50 m Höhe zulässig.
- Sichtschutzwände sind nur in Verlängerung der Haustrennwände (Terrassen) in einer Länge bis max. 3,00m und einer Höhe bis max. 1,80m zulässig.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5m anzuordnung.
- Müllbehälter sind fremder Einsicht zu entziehen.

<u>Höhenlage der baulichen Anlagen in WR und WA</u>
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 mit § 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,30m über der Bordsteinoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Auftritt des privaten Erschließungsweges, in Hausmitte senkrecht gemessen, liegen.
- Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen sind in den Einzeichnungen im Plan festgesetzt. (siehe Nutzungsschablone).
  Hierbei ist die Traufhöhe der Abstand gemessen zwischen dem EG-Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.
  Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die Bordsteinoberkante in Hausmitte senkrecht gemessen.
- Dachaufbauten dürfen max. 40% der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,20m von den Giebelseiten einhalten.
- Werden Dachaufbauten (Dachgauben) mit geneigtem Dach ausgeführt, so sind sie so zu begrenzen, dass sie mindestens 1,00m unterhalb der Firsthöhe enden.

<u>Für die Gebiete WA 1 und WA 2 gilt:</u>

- Ausnahmen im Sinne von § 4, Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (WA)
  a. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  b. Gartenbaubetriebe
  c. Tankstellen
  Sind nicht zulässig.

<u>Für die Gebiete WA 3 und WA 4 gilt:</u>

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (WA) sind nicht zulässig.

- Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2,4 und 5 BauNVO (WA) :
  a. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  b. Gartenbaubetriebe
  c. Tankstellen
  Sind nicht zulässig.

Für die Gebiete WR gilt:

- Ausnahme im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (WR) sind nicht zulässig.

Zulässigkeit von Stellplätzen, Carport, Garagen und Nebenanlagen

- Gemäß § 12 (6) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig, soweit diese Flächen nicht entsprechend §9(1) Nr. 4 oder 22 BauGB festgesetzt sind.

Für die Gebiete WA 1 und WA 3 gilt:

- Gemäß § 21a (2) BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis 8qm Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind in den WA3, WA4 und WR-Gebieten unzulässig.

Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 10.11.1997 und ihrer Ergänzungen der Akkustikberatung Peutz GmbH sind zum Immissionsschutz Vorkehrungen erforderlich, die im Plan entsprechend gekennzeichnet sind.
- An den im Plan festgesetzten Baugrenzen sind für Außenbauteile die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. DIN 4109, November 1989, entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche einzuhalten.
- Sofern nichts anderes festgesetzt ist, wird für alle Baugebiete Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.
- Die mit xx IV xx gekennzeichneten Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich IV mit Schalldämmmaßen der Fassaden von R`w,res >35dB für Büroräume und >40 dB für Wohnräume auszuführen.
- Bei allen den Straßen und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden von Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Die Lärmschutzwände müssen mindestens 1,0m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden und dürfen eine Höhe von max. 2,0m über Gehweg nicht überschreiten. Bei Anordnung der Lärmschutzwände zwischen den zu errichtenden Gebäuden müssen diese eine geschlossene bauliche Verbindung bilden.