Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - 'Allgemeines Wohngebiet' (§ 4 BauNVO)
In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 bis WA 3) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Mischgebiet (MI) ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

2.2 In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Die zu dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 1) zugehörigen Flächen für Nebenanlagen (Ga/St) sind auf die jeweilige GRZ anzurechnen.

2.3 Im Mischgebiet (MI) und im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden (Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Im Mischgebiet (MI) kann eine weitere geringfügige Überschreitung zugelassen werden.

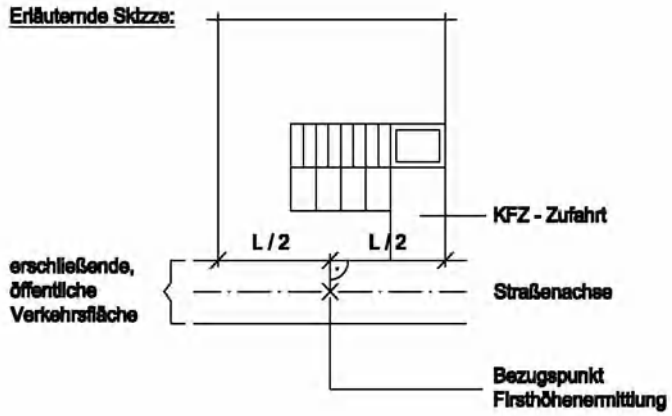
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Zulässig sind Hausgruppen und Doppelhäuser in offener Bauweise bis zu einer Länge von maximal 30m.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Es werden Gebäudehöhen (GH) als Maximalhöhen über Straßenniveau festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die **Gebäudehöhe** gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront von Hausgruppe bzw. Doppelhaus lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird (MI: Kölner Straße, WA 1: Planstraße 2, WA 2: Planstraße 3, WA 3: Planstraße 1).



5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Nr.3 BauNVO)

5.1 Baugrenzen können gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise von Gebäudeteilen, wie z.B. Vordächern, Eingangstreppen, eingehausten Eingangsbereichen, Erkern und Balkonen bis zu 1 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

5.2 Bei dem Staffelgeschoss im WA 3 können Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile, sowie Treppenhäuser und Aufzüge um max. 1,5 m überschritten werden.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Tiefgaragen sind im Mischgebiet (MI) und im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA 3) nur innerhalb der im Plan festgelegten Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage) zulässig

6.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan festgelegten Flächen für Nebenanlagen (Ga), innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Grenzabständen zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Die hintere Baugrenze darf um bis zu 3m überschritten werden.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den 'Allgemeinen Wohngebieten' (WA 1 - 2) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebengebäude nicht zulässig.

9. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen

Lärmpegel-bereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume erforderlich R'w, res der Außenbau-teile in dB	Büroräume erforderlich R'w, res der Außen-bauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen 9.1 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9.2 Gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) ist die Einhaltung der Lärmimmissionen folgender Emittenten

- Tiefgaragen, Parkplätze
- BHKW
- Haustechnik

im Baugenehmigungsverfahren, an den ungünstigsten Immissionsorten, innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft nachzuweisen.

9.3 Alle Schlafräume im Plangebiet sind mit Lüftungseinrichtungen wie z. B. Fensterfalzlüftern zu versehen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind 4 Winterlinden zu pflanzen

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **A** zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher der kennzeichnenden Arten dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Exemplare der gleichen Art gem. nachfolgender Liste zu ersetzen:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen **B** zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die Winterlinden entlang der südlichen Plangebietsgrenze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

12. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 222 - Landschaftsverband -.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

13.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ausschließlich in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Die Summe der Breite von Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.

Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden während Erd- bzw. Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend der Ergebnisse einer für das Plangebiet durchgeführten planungsorientierten Bodenuntersuchung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine zu erstellende Regenwasserkanalisation mit Anschluss an das städtische Kanalsystem.

3. Schichtenwasser

Im Plangebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen.
Zum Schutz der Bauwerke sind Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche wasserundurchlässig auszuführen. Drainagen sind unzulässig.

4. Altlasten

Das Plangebiet umfasst die im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche Nr. 222 - Landschaftsverband -.

Anfallende Aushub- und Abbruchmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, durch einen Fachgutachter abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Umweltschutzbehörde - unaufgefordert einzureichen.
Nach Abschluss der Abbruch- und Herrichtungsarbeiten bzw. der jeweiligen Hochbauarbeiten ist sicherzustellen, dass die künftigen unversiegelten Außenbereiche den Vorgaben der BBodSchV entsprechen.

5. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

6. Baumschutz

Notwendige Schutzmaßnahmen für die erhaltenswerten Bäume während der Baumaßnahmen sind gemäß RAS-LG 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen, sowie die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.
Bei evtl. notwendigen Rückschnittmaßnahmen ist die ZTV-Baumpflege, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie für Baumpflege und Baumsanierung zu beachten.
Die Schnittmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeiten, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

7. Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

8. DIN Normen

Alle in dieser Satzung aufgeführten DIN Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.