Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 82
, Ausfertigung für

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 4 i. BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Mischgebiete

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 Nr. 8 BauNVO sind die Nutzungsart des Mischgebietes nach § 6 (2) Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß der nachfolgenden Auflistung der Sortimentsliste,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Wettervermietungsstellen - Spiel- und Glücksspielhallen gemäß § 33 GewO sowie Spielbanken i. Sinne des § 1 Abs. 2 Spielbankgesetz NRW, Wettbüros, sog. Sportbars oder ähnlich vergleichbare Betriebe handelt.

Gemäß § 1 Nr. 1 i. BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

2. BAUWEISE UND überbaubare GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Innerhalb des überbaubaren und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in Länge und sonstigen Grundstückszuschnitt, sofern Bauhaus nichts anderes bestimmen.

Gemäß § 23 (3) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen und -linien auf der Baugrundstücks nur durch Vorsprünge von max. 0,5 m auf einer Länge von max. 1,5 m überschritten werden.

Gemäß § 23 (4) BauGB dürfen garnierung festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstück nur durch untergeordnete durch Türvorsprünge oder Sockelausbildungen überschritten werden. Treppen sind dabei nur mit einer Tiefe von max. 0,5 m, gemessen an der Baugrenze/-linie, zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 23 (3) BauGB sind im Bereich der Grundstücke, die direkt an der Schlachtener Bach angrenzen nicht zulässig. Hier ist ein Abstand von 1,00 m zu der Böschungsoberkante des Baches einzuhalten.

Gemäß § 23 (3) BauGB dürfen nebenerwig und untergeordnete Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Wintergärten oder Balkonen in Grundbauweise um max. 1,5 m überschritten werden. Die Ausnahmen gemäß § 23 (3) BauGB sind im Bereich der Grundstücke, die direkt an der Schlachtener Bach angrenzen nicht zulässig. Hier ist ein Abstand von 1,00 m zu der Böschungsoberkante des Baches einzuhalten. Ferner sind keine Grenzbauten im Sinne der Bauordnungsbestimmungen zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 31 i.V. BauGB ist in allen Baugebieten die ausnahmsweise, bauplanungsrechtlich, ausnahmsweise zulässig, wenn diese nachweislich geeignete Baumaßnahmen sind und die Überschreitung der zulässigen zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Dachaufbauten, die in der Länge (Z) insgesamt oder in einer Zahl von der Gesamtlänge entsprechen und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

4. ART GEM., FLÄCHE, GRÖßE FESTSETZUNGEN ZU DEN ÖRTLICHEN PLÄNEN

Gemäß § 9 i.V.m. 23 BauGB sind die zeichnerisch mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen - GFLR - jeweils mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belasten die entsprechender betroffenen Anlagen sind.

mit Leitungsrechte sind diese gekennzeichnet Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde entsprechend zu belasten.

Gemäß § 9 i.V.m. 23 BauGB sind die zeichnerisch mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen - GFLR - jeweils mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde entsprechend zu belasten.

mit Leitungsrechten sind diese gekennzeichnet zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde entsprechend zu belasten.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind überdachte Stellplätze bzw. Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St" bzw. „Ga" bezeichneten festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 12 (2) BauNVO sind Garagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St" bzw. bezeichneten festgesetzten Flächen allerdings Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen bei festgesetzten sowie deren Überschreitung bis 2,0 und einhalten und ausbildungen mit Dächern.

Gemäß § 9 abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW sind an gesamten Baugebiet unterschiedliche Gestaltungen von dach-ausgeschriebenen Abdichten festzusetzen.

Dächer mit der Dachform unzulässig (bei Garagen, sowie sie nicht überdacht werden, mit einer neigt. 0 % in stufen, festgesetzten Bodenschicht festgesetzt zu überdecken. Den Festgesetzten und überdachungsarten ausgenommen.

Gemäß § 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Schlafräume von Wohnungen, die durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm über Dach gelüftet werden.

Gemäß § 23 (3) BauNVO können bei der Berechnung der Grundfläche (GR) die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die im Absatz 2 bezeichneten Flächen hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

6. PFLANZGEBOTE

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote, die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu bepflanzen. Die Pflanzgebote sind mit einer Mischung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Pflanzgebote sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittelkronig Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzgebote sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittelkronig Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzgebote sind gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit „LVS" gekennzeichneten Baugrenzen des bewertenden Mindest Bauschalldämm Maß von 50 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen sind die Orientierung von Schlafräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Der Nachweis ist auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit „LVS" gekennzeichneten Baugrenzen des bewertenden Mindest Bauschalldämm Maß von 45 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen sind die Orientierung von Schlafräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Der Nachweis gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen an den mit „LVS" gekennzeichneten Baugrenzen des bewertenden Mindest Bauschalldämm Maß von 40 dB(A) aufweisen. In diesen Bereichen sind die Orientierung von Schlafräumen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten unzulässig. Der Nachweis gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen im gesamten Plangebiet zum Schutz vor Fluglärm bebaubaren, Stadtbahnlärm und Straßenverkehrslärm die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Im gesamten Plangebiet müssen im Schlafbereich gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Flugverkehrs-, Stadtbahn- und Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen und mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Bei Unterschreitung nachts nicht notwendig Lüftungseinrichtungen darf einen Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschreiten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der straßenseitigen Baugrenzen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und deren entlang Kante, wenn innerhalb des festgesetzten Baugebietes Schlafräume durch Außenwohnbereiche geschützt werden sollen, diese Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn sie sich von der vorderen Lage der baugrenzten Bauform in den gesamten Baufeldern anordnen lassen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Wasserschutzbereiche in den dortigen Bereichen der Grundwasserspiegel von Schlaf- und Wohnräumen zu Kellerräumen vorzusehen sind.

Anordnung der Zufahrt zu Tiefgaragen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. v. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Tiefgaragenzufahrten und Einfahrtsbereiche in und schallschutzbauten Wohnräume öffnende und Türen zu vermeiden. Der Nachweis muss bestehen bezweckt zu Seite der RLS-90 von Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in max. gesamten Länge in Kopfhöhe (oder in einem Lärmschutz gleichwertigem) Oberflächenmaterial herzustellen, die Regenaufnahmen ist die entsprechenden Kanäle zu führen.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN

Gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch sachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Bei einer Erhaltung infolge von Bauarbeiten ist ein Ersatz durch Neupflanzung dann vorgeschrieben, wenn der Baum nicht mehr vorhanden ist. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Vegetationsperiode, spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Regenaufnahmen ist die entsprechenden Kanäle zu führen.

Botanischer Name	Deutsch	Pflanzgröße
Tilia cordata	Winter-Linde	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20

Die Baumschutzmaßnahmen und die Bäume vorgesehen zu schützen. Bestätigungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Befahren im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

9. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzenden festgesetzten Bäume standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu ersetzen.

Festgesetzt sind folgende zu pflanzende Arten und Pflanzqualitäten und zu pflanzen:

Botanischer Name	Deutsch	Pflanzgröße
Tilia cordata	Winter-Linde	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hochstamm, 3 x v., mB 18/20

Für den nachweis, dass durch die Bauten an Grenzen und Abstandsflächen in den Lücken und Spitzen der Baufenster, Schallschutz-Nachweisverfahren und den verbleibenden Lärm-Belastungen entsprechend durchgeführten.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die bezeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen, auf denen Bäume, Sträucher, Hecken zu anpflanzen, Pflanzarten der Qualität die Arten zu Abstimmungen abzustimmen, gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen und zu dauerhaft zu erhalten.

Zu entsprechende Gehölzarten gepflanzt, Heimischen angepassten den Standorten, Pflanzenqualität Pflanzliste, Pflanzabstand, Pflanzgröße, Pflanzqualität, Pflanzenart, Pflanzenanzahl, Pflanzenart, Pflanzenanzahl, Pflanzenart, Pflanzenanzahl