T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan B 110

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig (Tankstellen).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO).
Hintereinander angeordnete, notwendige Stellplätze ohne eigene Zufahrtspur sind nicht zulässig.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 m^2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. Bauweise (a = abweichende Bauweise)

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenzen angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW 1984 einzuhalten.

5. Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude, sofern nicht gesondert im Plan festgesetzt, folgende Höhen, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteils erreichen:

- bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,00 m
- bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,00 m

Die im Plan festgesetzten max. Traufhöhen, definiert als der Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit dem senkrecht aufragenden Außenmauerwerk beziehen sich auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles.

6. Dachformen

Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere Dachformen wie Walmdach, Pultdach und Krüppelwalmdach zulässig. Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

7. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation innerhalb der mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der L 269 abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß von R'w von 35 dB (A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'w von mindestens 40 dB (A) erreicht wird.
Bei Gebäuden, die vor Eröffnung der L 269 am 23.02.1976 vorhanden waren, sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei später errichteten Gebäuden sowie bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweise:

a) Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel.

b) Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

c) Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.