

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

a) Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden wie folgt festgesetzt:

Gebiet A	2.000 qm
Gebiet B bis VI-geschossig	2.400 qm
bis XII-geschossig	10.000 qm
Gebiet C	700 qm
Gebiet D II-geschossig	200 qm
III-geschossig	700 qm
Gebiet E	500 qm

Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gemäß § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

- b) Ausnahmen von den Festsetzungen der Flächen für Einstellplätze und Garagen (Ga, GGa, St, GSt) bezüglich Ihrer Lage und Ihrer Einfahrten können im Einzelfall zugelassen werden.
- c) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise höchstens 0,50 m über Straßenkrone betragen, bei höhenversetzten Geschossen sind Ausnahmen zulässig.
- d) Bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- e) Die privaten und öffentlichen Grundstücksflächen entlang des Hornebachs sind mit Baumgruppen zu bepflanzen.
- f) Die Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Bauungen, Bepflanzungen oder sonstigen Nutzungen über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.

- g) Treppenhäuser und Aufzugschächte dürfen in Einzelfällen ausnahmsweise die festgesetzten Baugrenzen bis zu max. 3,00 m überschreiten.
- h) entfällt

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

a) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die dargestellten Grundrissflächen von Baukörpern sowie die geplanten Flurstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebiet A: Gebrannter Vormauerziegel oder Fassadenelemente als überwiegendes Gestaltungselement, Farbe: rot. Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

Gebiet B: Wahlweise gebr. Vormauerziegel, Kalksandstein, Fliesen, Natur- oder Kunststeinplatten als überwiegendes Gestaltungselement. Farbe: weiß bis grau. Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen aus anderen Materialien und Farben sind zulässig.

Gebiet C: Erdgeschoss und Garagen – gebrannter Vormauerziegel als überwiegendes Gestaltungselement. Farbe: weiß. Obergeschoss – Vormauerziegel oder Fassadenelemente. Farbe: aschgrau. Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

Gebiet D: Gebrannter Vormauerziegel als überwiegendes Gestaltungselement der Hauptkörper und Garagen. Farbe: rot. Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

Gebiet E: Gebrannter Vormauerziegel oder Kalksandstein als überwiegendes Gestaltungselement. Farbe: weiß und gelb. Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen aus anderen Materialien und Farben sind zulässig.

b) sonstige Festsetzungen

Drempel sind nur bis max. 0,30 m Höhe zulässig.

Die Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind einheitlich in schiefergrau zu halten.

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe darf 1,20 m – gemessen von Oberkante Sparren – die Länge 3,00 m nicht überschreiten.

Garagen sind nur in massiver Bauweise mit Flachdach zu errichten.

c) Werbeanlagen u. ä.

Innerhalb einer Zone von 40,00 m entlang der Bundesstraße 67, Daruper Straße, - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Straße – dürfen keinerlei Werbeanlagen aufgestellt bzw. angebracht werden.

Im Weiteren darf aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 67 auf dem geplanten Sportplatz (Tennisplatz) keine Beleuchtung aufgestellt werden, die eine Blendungsgefahr für den Verkehr hervorrufen würde.

d) Gestaltung der privaten Freiflächen

Die Vorgärten sind als durchgehende Flächen als Rasen oder mit bodenbedeckenden Pflanzen und einzelnen Strauch- oder Baumgruppen zu gestalten.

Mauern als Sichtblenden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in 1,80 m Höhe in Gittermauerwerk zu erstellen. Sie sind mit Bäumen oder Strauchwerk zu hinterpflanzen.

Einfriedigungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche hin nicht zulässig.

Im übrigen sind nur lebende Hecken oder in lebende Hecken eingebundene Maschendrahtzäune zu verwenden.

Die Tiefgarage ist mit mindestens 0,50 m Mutterboden abzudecken und zu begrünen.

e) Verkehrsflächen

entfällt

3. Nachrichtlich übernommene gesetzliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 Satz 1 BBauG)

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG/§ 25 (3) Satz 1 LStrG nicht.

(§ 9 (7) FStrG/§ 25 (3) Satz 2 LStrG)

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergsweide"

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

a) Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden wie folgt festgesetzt:

Gebiet A	2.000 qm
Gebiet B	350 qm
Gebiet C	260 qm
Gebiet D	500 qm

Im Gebiet A sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gemäß § 21 a (2) BauNVO der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

b) entfällt

c) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise höchstens 0,50 m über Straßenkrone betragen, bei höhenversetzten Geschossen sind Ausnahmen zulässig.

d) Bei ein- und zweigeschossiger Bauweise sind nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

e) Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzungen über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

a) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die dargestellten Grundrissflächen von Baukörpern sowie die gestrichelten Flurstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebiet A: Gebrannter Vormauerziegel oder Fassadenelemente als überwiegendes Gestaltungselement.
Farbe: rot
Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen aus anderen Materialien und Farben sind zulässig.

Gebiet B + C: Gebrannter Vormauerziegel als überwiegendes Gestaltungselement der Wohnhäuser und Garagen.
Farbe: rot
Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

Gebiet D: Gebrannter Vormauerziegel oder Kalksandstein als überwiegendes Gestaltungselement.
Farbe: weiß und gelb
Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen aus anderen Materialien und Farben sind zulässig.

- b) sonstige Festsetzungen:
Drempel sind nur bis max. 0,30 m Höhe zulässig.
Die Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind einheitlich in schiefergrau zu halten.
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe darf 1,20 m – gemessen von Oberkante Sparren – die Länge 3,00 m nicht überschreiten.
Garagen sind nur in massiver Bauweise mit Flachdach zu errichten.
- c) Werbeanlagen u.ä.:
Innerhalb einer Zone von 40,00 m entlang der Bundesstraße 67, Daruper Straße, - gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Straße – dürfen keinerlei Werbeanlagen aufgestellt bzw. angebracht werden.
Im Weiteren darf aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 67 auf dem geplanten Sportplatz (Tennisplatz) keine Beleuchtung aufgestellt werden, die eine Blendungsgefahr für den Verkehr hervorrufen würde.
- d) Gestaltung der privaten Freiflächen:
Die Vorgärten sind als durchgehende Flächen als Rasen oder mit bodenbedeckenden Pflanzen und einzelnen Strauch- oder Baumgruppen zu gestalten.
Mauern als Sichtblenden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in 1,80 m Höhe in Gittermauerwerk zu erstellen. Sie sind mit Bäumen oder Strauchwerk zu hinterpflanzen.
Einfriedigungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche hin nicht zulässig.
Im übrigen sind nur lebende Hecken oder in lebende Hecken eingebundene Maschendrahtzäune zu verwenden.

3. Hinweis

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG/§ 25 (3) Satz 1 LStrG nicht.
[§ 9 (7) FStrG/§ 25 (3) Satz 2 LStrG]

Textliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Niemergsweide"

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

- a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Gebiet mit Reihenhausbebauung	200 qm
Gebiet mit Einzelhausbebauung	500 qm
Gebiet mit drei- bzw. fünf-geschossiger Bauweise	2.400 qm

Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gemäß § 21 a (2) BauNVO hinzuzurechnen.

- b) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens OKF darf bei ein- und zweigeschossiger Bauweise höchstens 0.50 m über Straßenkrone betragen. Bei unzureichender Vorflut der Keller- sohle zum Schmutzwasserkanal sind Ausnahmen bis zu + 0,20 m zulässig.
- c) Wenn im Plan oder Textteil nicht anders festgesetzt, sind Garagen oder Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücks- fläche zulässig.
Der Abstand der Garagen von der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m betragen.
- d) In den Gebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bauweise sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- e) Die Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0.70 m Höhe, gemessen von Straßenoberkante, freizuhalten.
- f) Das Pflanzgebot für Baumgruppen und Baumreihen beinhaltet auch die dauernde Unterhaltung der Pflanzungen.
- g) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen in Gebieten mit ein- oder zwei- geschossiger Bauweise kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

- h) Soweit dargestellt, ist die Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- i) Westlich der Spielflächen werden Wälle zum Lärmschutz aufgeschüttet. Die Wälle sind als Grünanlagen zu nutzen.
- j) Die Belastung von Grundstücksteilen mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Reihenhäuser und dient als hintere Zuwegung zu den Baugrundstücken.
- k) Dem drei- bzw. fünfgeschossigen Baugebiet ist die mit "A" bezeichnete Gemeinschaftsgarage zuzuordnen, während den Reihenhäusern die mit "B" bezeichnete Gemeinschaftsgarage und der Gemeinschaftstellplatz angegliedert werden.
In der Reihenhausbauweise sind Garagen auf den Baugrundstücken unzulässig.

2) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und sonstige Festsetzungen

Äußere Gestaltung der Baukörper (§ 103 BauO NW)

a) Gebiet der Reihenhausbauung:

Gebrannter Vormauerziegel als überwiegendes Gestaltungselement.

Farbe: rot

Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

Gebiet der Einzelhausbauung:

Gebrannter Vormauerziegel oder Kalksandstein als überwiegendes Gestaltungselement.

Farbe: weiß und gelb

Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

Gebiet der fünfgeschossigen Bauung:

Gebrannter Vormauerziegel oder Fassadenelemente als überwiegendes Gestaltungselement.

Farbe: rot

Untergeordnete Bauteile und Kleinflächen sind in anderen Materialien und Farben zulässig.

- b) Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind nur in massiver Bauweise mit Flachdach zulässig. Im Farbton sind sie den Vormauerziegeln des zugehörigen Gebietes anzupassen.
- c) Drenpel sind nur bis max. 0,40 m Höhe zulässig.
- d) Ansonsten gelten die Absätze der textlichen Festsetzungen 2 b – d) des am 13.06.1973 als Satzung beschlossenen und mit Bekanntmachung vom 20. und 21.12.1973 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes weiter.

3) Hinweise

- a) Die dargestellten Grundrissflächen von Baukörpern sowie die geplanten Flurstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen - § 30 BBauG – sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 (1) bis (5) FStrG/§ 25 (3) Satz 1 LStrG nicht.
(§ 9 (7) FStrG/§ 25 (3) Satz 2 LStrG)

Textliche Festsetzungen (2 b – d)

des am 13.06.1973 als Satzung beschlossenen und mit Bekanntmachung vom 20. und 21.12.1973 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan
Nr. 40 „Niemergsweide“

2b) sonstige Festsetzungen:

Drempel sind nur bis max. 0,30 m Höhe zulässig.
Die Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind einheitlich in schiefergrau zu halten.
Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 2,50 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe darf 1,20 m – gemessen von Oberkante Sparren – die Länge 3,00 m nicht überschreiten.
Garagen sind nur in massiver Bauweise mit Flachdach zu errichten.

c) Werbeanlagen u.ä.:

Innerhalb einer Zone von 40,00 m entlang der Bundesstraße 67, Daruper Straße – gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Straße – dürfen keinerlei Werbeanlagen aufgestellt bzw. angebracht werden.
Im Weiteren darf aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 67 auf dem geplanten Sportplatz (Tennisplatz) keine Beleuchtung aufgestellt werden, die eine Blendungsgefahr für den Verkehr hervorrufen würde.

d) Gestaltung der privaten Freiflächen:

Die Vorgärten sind als durchgehende Flächen als Rasen oder mit bodenbedeckenden Pflanzen und einzelnen Strauch- oder Baumgruppen zu gestalten.
Mauern als Sichtblenden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in 1,80 m Höhe in Gittermauerwerk zu erstellen. Sie sind mit Bäumen oder Strauchwerk zu hinterpflanzen.
Einfriedigungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche hin nicht zulässig.
Im übrigen sind nur lebende Hecken oder in lebende Hecken eingebundene Maschendrahtzäune zu verwenden.

Textliche Festsetzungen

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“

In Ergänzung der Planzeichen gelten für den Bereich **der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40** ausschließlich folgende Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 2 - Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
 - Nr. 3 - Anlagen für Verwaltung
 - Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig.

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

a.) Höhenlage

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,5 m über fertig ausgebauter Straßenoberkante festgesetzt. Bestimmt ist hier die Straßenhöhe mittig gegenüber der Straßeneingangsfassade.

b.) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,75 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu 2 m Höhe und bis zu 50 % der Fassadenlänge für Vorbauten, Erker und dergleichen zulässig.

c.) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum First.

d.) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundfläche darf nur durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei Grundstücken unter 400 m² Größe um bis zu 50 % überschritten werden.

1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.

1.4 Garagen, Carports und andere Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.6 Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gegen die Einwirkung von Verkehrslärm durch die "Daruper Straße" werden für das Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Passiver Lärmschutz:

Entsprechend den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens muss für das gesamte Plangebiet als Mindestforderung der Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109) festgesetzt werden. Diese Anforderungen werden jedoch durch die Wärmeschutzverordnung zwangsläufig bereits erfüllt. Somit kann auf die Ausweisung des Lärmpegelbereiches II verzichtet werden.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

"Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

○ ○ ○ ○ ○ Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A)

□ □ □ □ □ Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A)

Für Räume in Wohngebäuden mit

- üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m,
- Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr,
- 10 % bis 60 % Fensterflächenanteil

und einer zweischaligen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 bzw. 3 vorgesehen werden."

"In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche/Lüfter) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen."

1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit einheimischen Obstbaum-Hochstämmen folgender Sorten (Apfel aus Croncels, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Gelber Edelapfel, Goldparmän, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten.

Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes an der Hornebachböschung und die vorhandene Hecke an der Daruper Straße sind zu erhalten.

Flächen, für die ein Pflanzgebot besteht, sind mit einer 3-reihigen Wildgehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten und bodenständigen Pflanzen in einem Pflanzabstand von 1m zu bepflanzen und zu erhalten. Wenn innerhalb der festgesetzten Fläche Bäume oder Sträucher der Pflanzbindung entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neuanpflanzung zu ergänzen.

Private Gärten

Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum (auch als Obstbaum) zu pflanzen.

1.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante, freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a.) Firstrichtung und Firsthöhe

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

b.) Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen mit der gleichen Dachneigung erstellt werden wie das Hauptgebäude. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

c.) Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben.

Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zum First einhalten.

Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

d.) Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

e.) Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sind so zu gestalten, dass mind. 70 % des Firstes erhalten bleibt.

2.2 Materialien und Farbgebung

a) Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können Bis zu 10 % der geschlossenen Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein.

b) Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

c) Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holz- oder Stahlkonstruktion ohne sichtbare Dachneigung herzustellen, dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,60 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren

Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken sowie Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen, die maximal 75 cm hoch sein dürfen, zulässig. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Ligusta, Eibe und Feldahorn zu verwenden. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind nicht zulässig.

2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück unterzubringen.

2.5 Antennenanlagen

Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage (bei Satellitenantennen max. zulässiger Durchmesser 80 cm) zulässig. Größere Anlagen, die die Wohngebäude überragen, sind unzulässig.

3. Festsetzung nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG)

a.)

Das im Bebauungsplangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser muss nach § 51a Abs. 1 LWG auf den Grundstücken selbst versickert werden. Die hierfür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden.

b.)

Die erforderlichen Versickerungsflächen auf den privaten Grundstücken sind als grasbewachsene Versickerungsmulden herzustellen und zu unterhalten. Eine direkte Versickerung in Schächten ist nicht zulässig.

c.)

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. wasserdurchlässiger Betonstein oder Rasenfugenpflaster, auszuführen.

4. Hinweise

a.)

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

b.)

Die im Randbereich des Hornebachs festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zum Schutz des Gewässers von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

Aus dem selben Grund ist die Lagerung von Materialien jeglicher Art dort nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Niemergsweide“

In Ergänzung der Planzeichen gelten für den Bereich **der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40** ausschließlich folgende Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO))

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 2 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nr. 3 - Anlagen für Verwaltung
 - Nr. 4 - Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3) nicht zulässig.

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

a.) Höhenlage

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) wird als Höchstmaß auf 0,2 m über fertig ausgebaute Straßenoberkante festgesetzt. Bestimmt ist hier die Straßenhöhe mittig gegenüber der Straßeneingangsfassade.

b.) Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf 3,75 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante, nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Überschreitung der Traufhöhe bis zu 2 m Höhe und bis zu 50 % der Fassadenlänge für Vorbauten, Erker und dergleichen zulässig.

c.) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum First.

d.) Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundfläche darf nur durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bei Grundstücken unter 400 m² Größe um bis zu 50 % überschritten werden.

- 1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 400 m² betragen.
- 1.4 Garagen, Carports und andere Nebenanlagen
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Nebenanlagen nicht zulässig.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- 1.6 Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gegen die Einwirkung von Verkehrslärm durch die "Daruper Straße" und durch Lärm von den angrenzenden Tennisplätzen werden folgende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aktiver Lärmschutz:

Für den aktiven Lärmschutz wird direkt angrenzend an die verbleibenden Tennisplätze eine Kombination aus Ballfangzaun und Lärmschutzwand mit hochabsorbierender Oberfläche und einer flächenbezogenen Masse von mehr als 10 kg/m² errichtet. Die Mindesthöhe von 2,75 m bezieht sich auf das Niveau der Tennisplätze.

Passiver Lärmschutz:

Entsprechend den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens muss für das gesamte Plangebiet als Mindestforderung der Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109) festgesetzt werden. Diese Anforderungen werden jedoch durch die Wärmeschutzverordnung zwangsläufig bereits erfüllt. Somit kann auf die Ausweisung des Lärmpegelbereiches II verzichtet werden.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

"Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

••••• Lärmpegelbereich III 61-65 dB(A)

■ ■ ■ ■ ■ Lärmpegelbereich IV 66-70 dB(A)

Für Räume in Wohngebäuden mit

- üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m,
- Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr,
- 10 % bis 60 % Fensterflächenanteil

und einer zweischaligen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R'_{w,res} als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 bzw. 3 vorgesehen werden."

"In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (Lärmpegelbereiche/Lüfter) sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen."

1.7 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind im Bereich A mit einheimischen Obstbaum-Hochstämmen folgender Sorten (Apfel aus Croncels, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Gelber Edelapfel, Goldparmän, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm) zu bepflanzen, dauernd zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten.

Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes an der Hornebachböschung und die vorhandene Hecke an der Daruper Straße sind zu erhalten.

Im Teilbereich B sind die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen im Bereich A, für die ein Pflanzgebot besteht, sind mit einer 3-reihigen Wildgehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten und bodenständigen Pflanzen in einem Pflanzabstand von 1m zu bepflanzen und zu erhalten. Wenn innerhalb der festgesetzten Fläche Bäume oder Sträucher der Pflanzbindung entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Im Teilbereich B sind alle zu bepflanzenden Flächen mit bodenständigen Pflanzen (Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Gehölzen) flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Private Gärten

Die nicht überbaubaren Flächen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten und mit einer vegetationsfähigen Oberfläche auszustatten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

a.) Firstrichtung und Firsthöhe

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

b.) Dachneigung

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach möglich.

c.) Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen 60% der Hausbreite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der giebelseitigen Außenwand haben.

Dachflächen von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zum First einhalten. Bei Doppelhäusern müssen die Dachaufbauten im Profil und in der Gestaltung gleich sein.

d.) Dacheinschnitte und Dachaufbauten für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

e.) Walm- bzw. Krüppelwalmdächer sind so zu gestalten, dass mind. 70 % des Firstes erhalten bleibt.

2.2 Materialien und Farbgebung

a.) Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude müssen aus Verblendmauerwerk oder Putz bestehen. Untergeordnete Flächen können bis zu 10 % der geschlossenen Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Bei Doppelhäusern müssen die Fassaden und die Dacheindeckungen im Material und Farbton gleich sein.

b.) Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind nur mit gleicher Dachneigung und bei geneigten Dachflächen mit gleicher Firstrichtung zulässig.

c.) Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind als Holz- oder Stahlkonstruktion ohne sichtbare Dachneigung herzustellen, dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,60 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken sowie Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen, die maximal 75 cm hoch sein dürfen, zulässig. Zur Anpflanzung sind heimische Arten, wie Hainbuche, Ligusta, Eibe und Feldahorn zu verwenden. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind nicht zulässig.

2.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in Gebäuden oder dauerhaft eingegrünt auf dem Grundstück unterzubringen.

3. Festsetzungen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW)

(Aufgrund der stark wechselnden Bodenverhältnisse sind in den Bereichen A und B unterschiedliche Festsetzungen erforderlich.)

Teil A

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser muss nach § 51a Abs. 1 LWG NW auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Teil B

Das im Plangebiet auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in die Trennkanalisation der Straße Niemergs Weide einzuleiten. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über eine offene Versickerungsmulde in der Grünfläche zu versickern.

Teil A + B

- a) Die für die Versickerung erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden.
- b) Die erforderlichen Versickerungsflächen auf den privaten Grundstücken sind als grasbewachsene Versickerungsmulden herzustellen und zu unterhalten.
- c) Eine direkte Versickerung in Schächten ist nicht zulässig.
- d) Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. B. wasserdurchlässiger Betonstein oder Rasenfugenpflaster auszuführen.

4. Hinweise

- a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Die im Randbereich des Hornebachs festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zum Schutz des Gewässers von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art ist dort nicht zulässig.