Abschrift der Textlichen Festsetzungen

– BP Nr. 2 / 1. Änderung –

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2,4,5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

2.1 Anstelle der mit der Hochzahl 1 gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze können ausnahmsweise Gemeinschafsgaragen zugelassen werden, sofern sie zeilenweise mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

2.2 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m haben.

3. Freiflächen

3.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Im Bereich der eingeschossigen Bauweise mit Flachdach können Aufbauten mit einem Pultdach bis zu 10° ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

4.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 des Bundesbaugesetztes hinzugerechnet werden.

5. Einfriedungen

5.1 Bei Hausgruppen und bei einer mehr als zweigeschossigen Bauweise – mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf (Ev. Kirchenzentrum) – sind Vorgarteneinfriedungen unzulässig.

6. Pflanzangebot

Entsprechend der Planzeichnung sind folgende Bäume zu pflanzen:
Gleditsia triacanthos (Christusdorn), Sophora japonica (Jap. Schnurbaum), Acer saccharinum wierii (Zuckerahorn), Acer platonoides (Ahorn) u.ä.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Von den festgesetzten Dachneigungen können Abweichungen um ± 7° ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Abweichung zeilen- bzw. gruppenweise erfolgt oder

zur Angleichung an die vorhandene Nachbarbebauung erforderlich ist.

7.2 Dachgauben sind bei Hausgruppen mit einer Dachneigung bis zu 35° unzulässig.

7.3 Bei Hausgruppen mit einer Dachneigung ab 35° sind Dachgauben nur dann zulässig, sofern sie zeilen- bzw. gruppenweise mit einheitlicher Gestaltung und gleichzeitig errichtet werden.

7.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind äußerlich in gleichem Material zu gestalten.

8. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauGB

8.1 Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 – Hebborner Feld – wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der Alten-Wipperfürther-Straße (B 506) und der Odenthaler Straße (L 270) überschritten.

In dem Gebiet, in dem der festgesetzte aktive Lärmschutz (Erdwall) nicht wirksam wird, sind bei der Errichtung von Gebäuden – sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird – bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Grundrissgestaltung, Isolierglas im Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-) Öffnungen erforderlich.