Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -

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

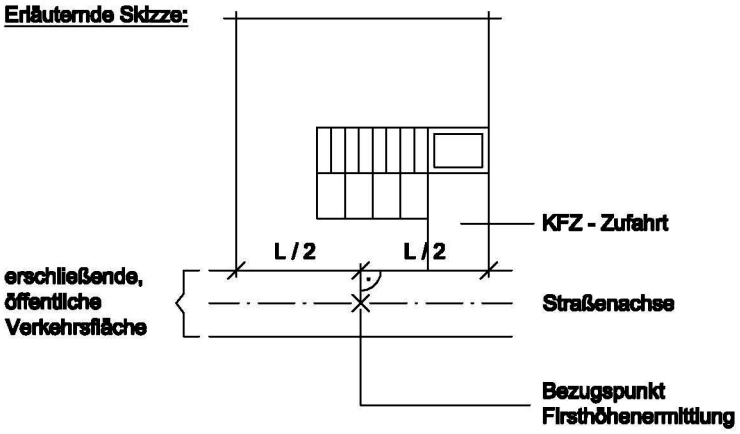
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauGB wird festgesetzt, dass alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Ermittlung der Firsthöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Achshöhe der erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche. Die Achshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks lotrecht zur erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Als erschließend wird diejenige Straßenfront festgelegt, über die das Grundstück mit dem KFZ erreicht wird.



1.3 Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Dachvorsprüngen und Vorbauten wie z.B. Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zugelassen, soweit die Bauteile keine eigenen Abstandsflächen erfordern.

1.4 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Für die im Übersichtsplan „Lärmschutz“ dargestellten Lärmpegelbereiche III bis V sind für Außenbauteile von Gebäuden zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich Der DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel In dB(A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume, erforderliches R´w, res der Außenbauteile in dB	Büroräume, erforderliches R´w, res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- Für Gebäude, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V befinden, wird festgesetzt, dass die besonders ruhebedürftigen Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) in lärmabgewandten Gebäudeteilen angeordnet werden oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen sind.
- Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen 1.4 sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Sofern zukünftig Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb eines Streifens von 15 m Tiefe entlang der Sander Straße bzgl. Wohnungen, Aufenthaltsräumen oder Büroräumen erweitert oder erneuert werden, so ist ein gesonderter Nachweis über einen anerkannten Sachverständigen zu führen.
- Im Bereich der mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 15 Meter lange Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern und einem resultierenden Bauschalldämmmaß R´w, res von mindestens 25 dB vorzusehen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung ist nicht auf Nebenanlagen, Garagen sowie auf untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben anzuwenden.

3. HINWEISE

- Es sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden oder Befunden die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Darüber hinaus ist auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW zu verweisen.
- Die geometrische Eindeutigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen wurde mittels Koordinaten festgesetzt. Die Koordinaten können bei Bedarf von Fachbereich 6-620 (Vermessung) bereitgestellt werden.



Lärmpegelbereiche

gemäß DIN 4109

I

II

III

IV

V

Berechnungshöhe:
h = 4,50m