Bebauungsplan Nr. 4362 – Am Rothfeld – 1. Änderung

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

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Garagen müssen von der Erschließungsstraße einen Abstand von 5m einhalten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten und Stellplätze ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

3. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude entlang der Straße Bärbroich (L 329) liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Entsprechend den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 ist der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Für den Lärmpegelbereich III gelten folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung:

Schalldämmaß für Wohnbereiche: erforderlich R´w, res 35 dB
Schalldämmaß für Bürobereiche: erforderlich R´w, res 30 dB

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)
Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35° und 45° zulässig.

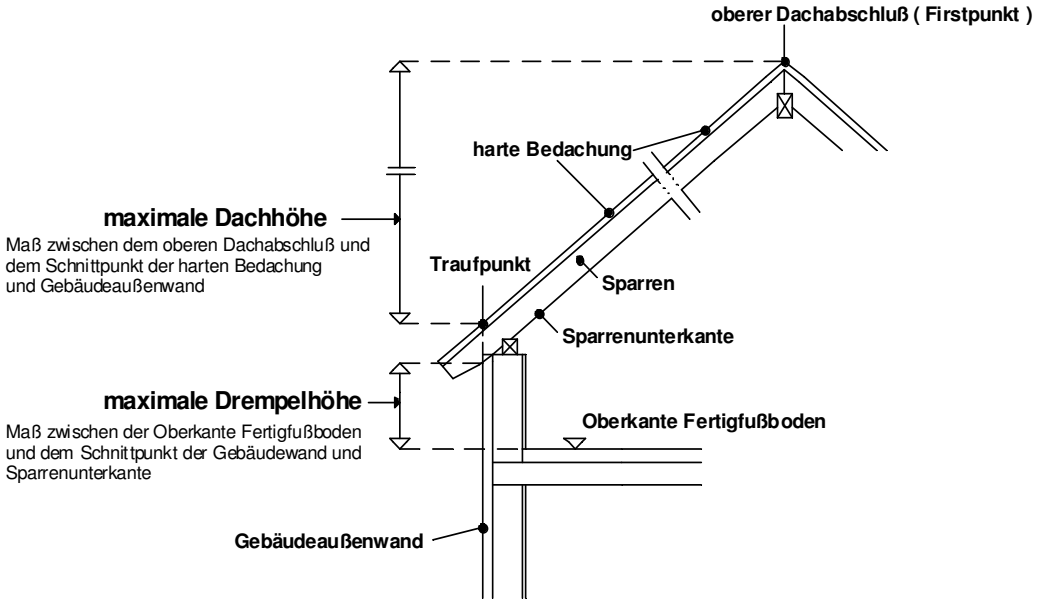
4.2 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.
Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

4.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

4.4 Die Dachhöhe (Definition s. Zeichnung) darf max. 5,5 m betragen.

5. Hinweise

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.


oberer Dachabschluß (Firstpunkt)
harte Bedachung
maximale Dachhöhe
Maß zwischen dem oberen Dachabschluß und dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand
Traufpunkt
Sparren
Sparrenunterkante
maximale Drempelhöhe
Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Gebäudewand und Sparrenunterkante
Oberkante Fertigfußboden
Gebäudeaußenwand