TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 5142 - Im Luchsfeld -

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 u. 6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung).

2. **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern**

2.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten in den Arten Feldahorn, Heimbuche, Eberesche, Stieleiche, Weißdorn, Obstbäume, Baumhasel, Robinie.

2.2 Auf je 50 m² angefangene Vorgartenfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für die Vorgärten unter 30 m² Grundstücksfläche und unter 2,50 m Vorgartentiefe. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf die o.g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück angerechnet.

Die Vorgartenfläche ist als die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite definiert.

2.3 Vorhandene Bäume sind auf die o.g. Mindestbaumdichte je m² Baugrundstück anzurechnen.

2.4 Von der Festsetzung "neu anzupflanzende Bäume" im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können in begründeten Fällen (Zufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.) im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anzahl der innerhalb eines Straßenzuges festgesetzten anzupflanzenden Bäume eingehalten wird.

2.5 Von der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) können Ausnahmen zugelassen werden, soweit die Beseitigung der Bäume zum Dachausbau, zur Anlegung eines Wander- bzw. Unterhaltungsweges usw. erforderlich ist.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

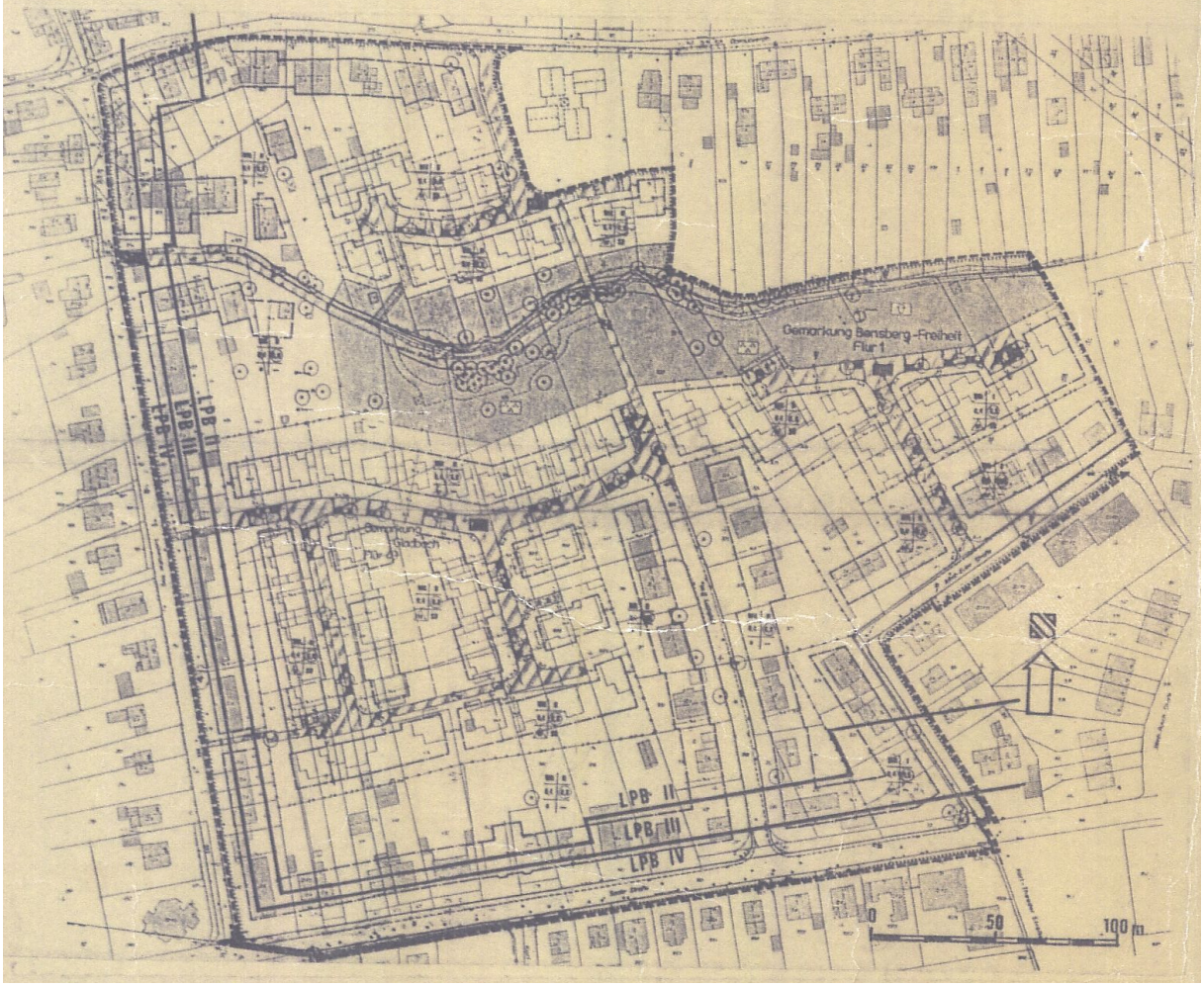
3.1 Der Vegetationsbestand ist mit Ausnahme von Nadelgehölzen zu erhalten.

3.2 Im Neubaubereich sind in einem Abstand von 5 m zum Bachufer Bäume mit einem Pflanzabstand von 5 m x 5 m in den Arten Silberweide, Esche, Schwarzerle, Holunder, Hasel, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Faulbaum, gewöhnlicher Schneeball zu pflanzen.
Wasserrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. Lärmschutz

Für die in dem nachfolgend abgedruckten Übersichtsplan dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV ist - entsprechend der 'Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenteilen' der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - der Nachweis für ausreichenden Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die erforderlichen Luftschalldämmwerte der Außenbauteile sind für die verschiedenen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Tagesbeurteilungspegel nach RLS 90 dB(A)	Aufenthaltsräume/Wohnungen-Büroräume erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 4 BauO NW)

5. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Dachform / Dachneigung

5.1.1 Für das Hauptgebäude sind ausschließlich Dächer mit geneigten Dachflächen zwischen 35° bis 42° zulässig.

5.1.2 In den Gebieten des Bebauungsplanes mit der Festsetzung "Satteldach" sind versetzte Pultdächer zulässig.

5.1.3 Flachdächer sind - auch bei Dachteilen - nicht zulässig.

5.1.4 Die Hauptdachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen

5.2 Dachhöhe

Dachhöhen aller Dachformen sind bis zu einer max. Höhe von 5,50 m zulässig.

Die Dachhöhe ist als die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der harten Bedachung und Gebäudeaußenwand und dem oberen Dachabschluß / oberen Firstpunkt definiert.

5.3 Drempel

5.3.1 Bei eingeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

5.3.2 Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel bis zu einer max. Höhe von 0,30 m zulässig.

Das Maß des Drempels ist als die Differenz zwischen Oberkante des Dachgeschoßbodens (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand und Sparrenunterkante definiert.

5.4 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

5.4.1 Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben und Dacheinschnitte, wie z.B. Dachterrassen sind ausschließlich in der ersten Dachgeschoßebene zulässig.

5.4.2 Die Frontbreite aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Addition max. 40 % der jeweiligen Trauflänge betragen.
Bei der Ermittlung der Frontbreite sind die unteren Breiten der Dachaufbauten / Dacheinschnitte maßgeblich.

Hinweis:

Im Bebauungsplanbereich wurde eine flächendeckende gleichmäßige Belastung des Oberbodens mit Schwermetallen festgestellt (z.B. Cadmium, Quecksilber). Zur unbedenklichen Nutzung des Bereiches als Wohngrundstücke bzw. Kinderspielflächen sind Gefährdungen durch Bodenkontaminationen auszuschließen. Es sind deshalb im Rahmen von Bauvorhaben folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Die nicht unmittelbar überbauten oder befestigten Flächen sind nach Abschluß der Bauarbeiten so zu gestalten, daß eine direkte Aufnahme von kontaminierten Bodenmaterialien durch Menschen, insbesondere durch Kleinkinder, nach Möglichkeit ausgeschlossen ist. Die Flächen sind deshalb entweder mit Rasen-einsaat einzugrünen oder so dicht zu bepflanzen (keine Nutzpflanzen), daß ein unmittelbarer Kontakt mit dem Boden weitgehend ausgeschlossen wird.

2. Die vorstehenden Maßnahmen sind nicht erforderlich, wenn und soweit auf den nicht überbauten Grundstücks-flächen ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mindestens 0,60 m mit nachweislich schadstoffreiem Kulturbodenmaterial erfolgt. Ein Austausch ist ebenfalls bei gartenbaulicher Nutzung (Nutzpflanzenbau) notwendig.

3. Im öffentlichen Spielbereich ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, daß den geltenden Richt-werten und Anforderungen bei der Einrichtung von Kinderspielplätzen (derzeit Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom August 1990 / Ministerialblatt NW 1990, S. 1252) entsprochen wird.

4. Anfallende bzw. überschüssige Aushubmaterialien sind, insbesondere bei Auffälligkeiten, abfallwirtschaft-lich zu beurteilen und ordnungsgemäß in/auf dafür zugelassene Entsorgungseinrichtungen zu entsorgen. Nach-weise in Form von Deponietestaten/Abfallbegleitscheinen sind dem Oberkreisdirektor des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - einzureichen.