T E X T T E I L

BP Nr. 6456 – Frankenstraße –

Stand Satzung

A Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten im Erdgeschoss ist auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude bis zu einer Tiefe von 1m ausnahmsweise zulässig.

Hinweis

Bei der Bestimmung der „straßenabgewandten Seite“ ist im Einmündungsbereich von zwei Straßen die erschließende öffentliche Verkehrsfläche maßgeblich. Als erschließend wird diejenige Straße festgelegt, über die das Grundstück mit dem Kraftfahrzeug erreicht wird.

2 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Firstrichtung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), eingeschossige Teile der Hauptgebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile (Vorbauten, Gauben u.a.).

3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind lediglich in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem Abstand von mindestens 3m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt bei Grundstücken im Einmündungsbereich von zwei Straßen nur in Bezug auf die erschließende Straße.

4 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume erforderlich R'w,res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderlich R'w,res der Außenbauteile in dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmen von den oben aufgeführten Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Toleranzbereiches der Flugrouten des Flughafens Köln/Bonn und ist daher durch Fluglärm vorbelastet. Die Beurteilungspegel durch den Fluglärm liegen tags und nachts oberhalb von 45 dB(A). Es wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder alternativ ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946-6 („Lüftung von Wohnungen“) anzustrebende Belüftung sicherzustellen und einen erholsamen Schlaf zu ermöglichen.

5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Aufstellfläche für Müllbehälter – ist den Baugrundstücken des WA 7 zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW)

Dachform

Die festgesetzte Dachform gilt nur für Hauptgebäude. Abweichend von der Planzeichnung sind im WA 1 und WA 2 bei eingeschossigen Anbauten auch Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung gilt nur für Hauptgebäude. Abweichend von der Planzeichnung sind im WA 1 und WA 2 bei eingeschossigen Anbauten auch andere Dachneigungen zulässig.

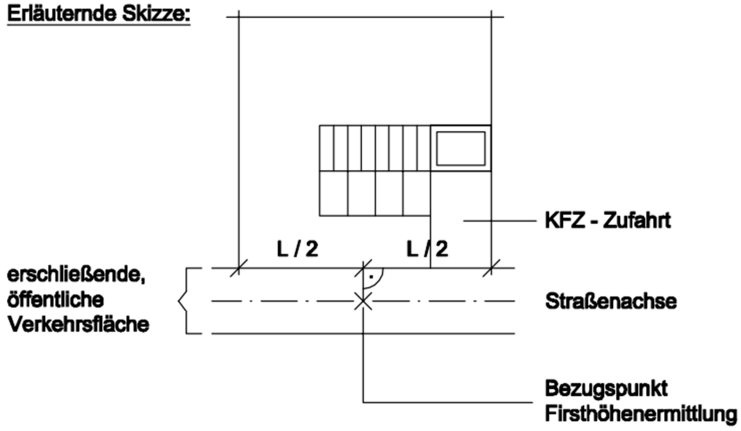
First- und Traufhöhen

Hinweise zur Berechnung

Die Firsthöhe wird definiert als der Schnittpunkt der harten Bedachungen (Dachoberseiten) zweier geneigter Dachflächen. Die Traufhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der harten Bedachung.

Als Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe 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 Kraftfahrzeug erreicht wird.

Erläuternde Skizze:



B Hinweise

6 Altlasten

Die Grundstücke Frankenstraße 35-41 liegen innerhalb der bei dem Rheinisch-Bergischen Kreis registrierten Altlastenverdachtsfläche Nr. 72 – Im Hain. Der Altlastenverdacht begründet sich aus einem möglichen Schadstoffeintrag eines ehemaligen Standortes der Firma Lappe westlich des Plangebietes sowie aus einer nördlich des Plangebietes liegenden, mit fremdem Bodenmaterial aufgefüllten Mulde eines früheren Sumpfgebietes. Die dem Rheinisch-Bergischen Kreis vorliegenden Bodenuntersuchungen weisen darauf hin, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 unterschritten werden. Es ergeben sich keine Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Grundstücke. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind zudem keine Sicherung- und Sanierungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

7 Grundwasser

Im Plangebiet besteht nur ein geringer Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Grundwasseroberfläche. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet das Grundwasser erschlossen wird. Nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

8 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal.

9 Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdient – bestehen keine konkreten Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet. Sie können jedoch nicht mit vollständiger Sicherheit ausgeschlossen werden.

10 DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen dieser Satzung aufgeführten DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.