



Bebauungsplan Nr. 98 **Wohngebiet Jahnplatz**

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 13 BauNVO)

1.1 Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten wird wie folgt modifiziert:

1.1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen

- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr 1, 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben i.S.d. § 13 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Westlich der mit  gekennzeichneten 50 dB(A)-Isophonlinie sind nach den sonstigen Festsetzungen zulässige bauliche oder sonstige Nutzungen vor der Fertigstellung der nach Nr. 7 festgesetzten Lärmschutzwand unzulässig (§ 9 Abs. 2a Nr 2 BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung - Grundfläche baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA¹ darf je (Haupt-)Gebäude eine Grundfläche von 225 qm nicht überschritten werden.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA² und WA³ darf je (Haupt-)Gebäude eine Grundfläche von 175 qm nicht überschritten werden.

3 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO)

3.1 Die zulässige Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebiet WA¹ und WA³ beträgt 10 m.

3.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Höhe der Verkehrsfläche (Bürgersteig) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in der Mitte des Gebäudes.

3.3 Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Gebäuden mit Flachdächern die Traufhöhe bzw. die Oberkante einer ggf. vorhandenen Attika oder sonstigen Umwehrung definiert. Dies schließt gegenüber den Außenwänden zurückgesetzte Geschosse (Staffelgeschosse) mit ein.

- 3.4 Die zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie o.ä.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA¹ sind je Wohngebäude höchstens 5 Wohneinheiten zulässig.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA² und WA³ sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

5 Nebenanlagen, Garagen/ Stellplätze (§§ 12, 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 BauO NRW sind, innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche unzulässig.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereichen unzulässig. Zu den Garagen gehören auch alle Arten überdachter Stellplätze.

6 Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 6.1 In dem als Fläche für Sportanlagen festgesetzten Bereich sind eine Tennisanlage mit höchstens 5 Außenplätzen sowie dem Betrieb der Tennisanlage dienende, untergeordnete Nebenanlagen zulässig.
- 6.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein der Tennisanlage zugeordnetes Vereinsheim zulässig.

7 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des mit  gekennzeichneten Bereiches entlang der Tennisanlage ist eine Lärmschutzwand oder eine Wand-/ Wallkombination mit einer Höhe von mindestens 5 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung dargestellte natürliche Geländehöhe.

8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Lärmschutzwand darf ohne die Einhaltung von Abstandsflächen an der Grenze der bestehenden Tennisanlage errichtet werden.

9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

- 9.1 Die mit  gekennzeichnete Lärmschutzwand ist mit standortgerechten und lebensraumtypischen Klettergehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- 9.2 Innerhalb der mit  gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten. Abgängige Gehölze sind funktionsgerecht zu ersetzen.

9.3 Innerhalb der mit  gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein gestufter Waldrand aus dem bestehenden Gehölzbestand zu entwickeln.

9.4 Entlang der Grundstücksgrenzen in den allgemeinen Wohngebieten sind geschnittene Hecken anzulegen. Hierfür sind heimische Heckensträucher (Sortiermaß 100 - 125 cm) im Abstand von 50 cm zu pflanzen. Zulässige Pflanzenarten sind z.B.: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung kann auch als gemeinsame Hecke auf der Grundstücksgrenze vorgenommen werden. Bereiche in denen die Errichtung von Garagen oder Nebenanlagen vorgesehen ist sowie Bereiche die an Verkehrsflächen grenzen können ausgelassen werden.

Anmerkung

Die Festsetzungen unter Punkt 9 werden im weiteren Verfahren hinsichtlich der zu verwendenden Pflanzarten konkretisiert.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der Dächer

Zur Dacheindeckung dürfen nur matte oder seidenmatte Materialien verwendet werden. Die Verwendung glänzender Dacheindeckungen ist unzulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen die bauliche Anlagen sind, sind zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1 m, zu sonstigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Hinweise und Kennzeichnungen

- 1 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 treten die überplanten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 17, 17 A und 50 außer Kraft.
- 2 Im Baugenehmigungsverfahren sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 3 Die rot gekennzeichneten Planungsdetails der Verkehrsflächen sowie die geplante Grundstücksaufteilung stellen keine Festsetzungen dar.