



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
 - Tankstellensind 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 4 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. Bei Eckgrundstücken gilt die im Einzelfall niedrigere Verkehrsfläche.
 - 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)

- 7.1 Innerhalb des mit 1 gekennzeichneten Bereiches entlang der Tennisanlage ist eine mindestens 5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung dargestellte natürliche Geländehöhe.

Die Lärmschutzwand und deren Anschlüsse müssen einseitig (der Tennisanlage zugewandt) hochabsorbierend einem Wert gem. Ziffer 2.2 "Schallabsorption" der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) von $DL_a > 8$ ausgeführt sein und eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 "Schalldämmung" der ZTV-Lsw 06 von $DL_R > 24$ dB aufweisen.

- 7.2 An der mit 5 gekennzeichneten westlichen Gebäudefassade (Immissionsort 2) sind oberhalb des 1. Obergeschosses offenbare Fenster in der Außenwand von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen unzulässig.

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

Die Lärmschutzwand darf ohne 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 1 gekennzeichnete Lärmschutzwand ist auf ihrer östlichen Seite mit standortgerechten und lebensraumtypischen Klettergehölzen gemäß Pflanzliste flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt einreihig mit einem Pflanzabstand von 100 cm.

Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba	30 %
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix	20 %
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	35 %
Feldrose	Rosa arvensis	15 %

Qualität: Str. 2xv. h 100-150

- 9.2 Innerhalb der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Bepflanzung bestehend aus

Haselnuss	Corylus avellana
Sandbirke	Betula pendula

zu erhalten. Abgängige Gehölze sind funktionsgerecht zu ersetzen.

- 9.3 Innerhalb der mit 3 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.

Die Pflanzung erfolgt mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m,

Feldahorn	Acer campestre	10 %
Hainbuche	Carpinus betulus	15 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	10 %
Hartriegel	Cornus sanguinea	10 %
Hasel	Corylus avellana	10 %
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	10 %
Schlehe	Prunus spinosa	10 %
Hundsrose	Rosa canina	10 %
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	15 %

Qualität: Str. 2xv. h 100-150

- 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

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus)
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Ilex/ Stechpalme	Ilex aquifolium
Eibe	Taxus baccata

Qualität: Str. 2xv. h 100-200

Die Hecken sind dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 120 cm 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, die Gebäude i.S.d. § 2 BauO NRW sind, vorgesehen ist sowie Bereiche, die an Verkehrsflächen grenzen können ausgelassen werden.

10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 10.1 Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Radevormwald zu belasten.
- 10.2 Die Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Gasleitungen zuständigen Unternehmensträgers (Stadtwerke Radevormwald) zu belasten.

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.