

# **BEBAUUNGSPLAN AM / 29,1. vereinfachte Änderung „WESTLICH POLMANSSTRASSE“**

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

2.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt. Dabei ist eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude definiert.

2.2. Ausnahmsweise können zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden, sofern die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen nachgewiesen werden können.

### **3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)**

3.1. Die Traufhöhen der Hauptbaukörper sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut.

3.2. Die Firsthöhen der Hauptbaukörper sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen am obersten Gebäudeabschluss.

### **4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

### **5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

5.1. Die von der Polmansstraße abgewandte Baugrenze darf durch Wintergärten und Terrassendächer um 3 m überschritten werden.

### **6. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a LWG)**

6.1. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen, Privatstraßen, Wegen, Terrassen und Zufahrten ist vor Ort zu versickern.

6.2. Soweit die Flächen der Erschließungsstraßen nicht über ein kombiniertes Mulden-Rigolen- System versickern, ist der Rigole ein Ölabscheider vorzuschalten. Im Falle einer Verschmutzung des Bodenfilters ist dieser zu entsorgen und zu erneuern.

### **7. Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

7.1. Die öffentliche Grünfläche ist mit einer Standardsaatgutmischung für die Biotopentwicklung (RSM 8.1) einzusäen, mit einer geringen Aussaatstärke (3-7g/m<sup>2</sup>). Die Fläche ist über eine ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu entwickeln.

7.2. 30% der öffentlichen Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern aus der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. An das Pflanzmaterial sind die Güte- und Qualitätsmerkmale des BdB anzulegen. Die Beschaffenheit des Untergrundes ist an den Erfordernissen einer gesunden Entwicklung der Bäume auszurichten.

7.3 Pflanzliste:

Bäume (ballenlose Ware, Heister 80 - 100):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Salweide (*Salix caprea*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

(variable Pflanzabstände / Gruppierungen)

Sträucher (ballenlose Ware, 2-3 Triebe):

Hundsrose (*Rosa canina*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

(variable Pflanzabstände / Gruppierungen)

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

8.1. Während der Bauzeit ist die Baumreihe entlang der Polmansstraße gemäß DIN 18920 und der RAS-LG-4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" vor direkten und indirekten Schädigungen zu schützen.

8.2. Zum Schutz des Bodens ist der Oberboden auf allen Flächen, die durch das Bauvorhaben neu beansprucht werden, abzuschleppen und seitlich auf Mieten zu lagern, damit er wieder verwendet werden kann.

## **9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

9.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind an den Gebäudeseiten gemäß Planeintrag passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen notwendig.

9.2. Lärmpegelbereich III

Für Außenbauteile zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind Konstruktionen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  35dB zu verwenden, für Büroräume beträgt das Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  30dB.

9.3. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

9.4. Für Schlafräume und Kinderzimmer werden fensterunabhängige, schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen in allen gekennzeichneten Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Festsetzung gilt, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen.

9.5. Hinweis:

Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

9.6. Auf den Hauptbaukörpern sind nur Satteldächer ohne Abwalmungen und Pultdächer zulässig.

9.7 Für Gebäude mit mehr als einem Hauptfirst gilt, dass der längste durchgehende Dachfirst die im Plan festgesetzte Firstrichtung einzuhalten hat. Weitere Hauptfirste sowie Nebenfirste eines Gebäudes sind auch senkrecht zur festgesetzten Richtung zulässig.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

### **1. Dachneigung**

Auf den Hauptbaukörpern sind nur Dachneigungen zwischen 30 bis 45° bei Satteldächern bzw. zwischen 10 bis 16° bei Pultdächern zulässig.

## **HINWEIS**

Aufgrund der im Bodengutachten festgestellten großen Unterschiede in der Durchlässigkeit des Bodens wird empfohlen, vor dem Bau von Versickerungsanlagen genauere Untersuchungen des Untergrundes durchführen zu lassen.