

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN D 301

### **1.0 FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

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

Über die im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus oder soweit solche Festsetzungen nicht getroffen sind, gelten als Flächen für Stellplätze oder Garagen die überbaubaren Grundstücksflächen und die seitlichen Abstandflächen.

In den Baugebieten **WA<sup>6</sup>** bis **WA<sup>12</sup>** sind Stellplätze auf den zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsstraße gelegenen Fläche zulässig.

#### **1.2 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

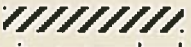
In den mit **(A)** bezeichneten **WA** - Gebieten sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

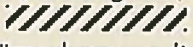
#### **1.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### **Maßnahmen zur Regenwasserversickerung**

Flächenbefestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässig herzustellen.

#### **1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Nicht zulässig sind innerhalb der dreiseitig durch Schrägschraffur  gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen offenbare Fenster in raumabschließenden Bauteilen von zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen (Anhang zur 18. BImSchV, Nr. 1.2a) oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen.

Allgemein zulässig sind bei den o.a. Räumen in den o.a. überbaubaren Grundstücksflächen offenbare Fenster in raumabschließenden Bauteilen von zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen (Anhang zur 18. BImSchV, Nr. 1.2a) auf bzw. parallel zu den nicht durch Schrägschraffur  gekennzeichneten Baugrenzen mit entsprechender Ausrichtung zu den lärmabgewandten Seiten (nach Norden/Nordnordost bzw. Osten beim Allgemeinen Wohngebiet **WA<sup>B</sup>**) auch oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen.

Allgemein zulässig sind bei den o.a. Räumen in den o.a. überbaubaren Grundstücksflächen nicht offenbare Fenster als Belichtungsflächen zu den lärmzugewandten Seiten oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen.

Ausnahmen von den vorstehenden Regelungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall eine geringere Lärmbelastung auftritt oder andere Maßnahmen einen gleichwertigen ausreichenden Schallschutz erbringen.

Unter den Begriff der zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räumen (18. BImSchV, Nr. 1.2a) fallen entsprechend der Konkretisierung im Immissionsschutzrecht nach der DIN 4109 – Schutzbedürftige Räume folgende Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,

- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Unter Wohnräumen sind auch Wohnküchen zu verstehen, die neben der Zubereitung von Speisen auch dem dauernden Aufenthalt der Bewohner dienen. Als zulässig sind z.B. Treppenhäuser, Flure, WC's und Bäder, Küchen sowie Abstellkammern zu betrachten.

## **1.5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

### **Anpflanzung von Einzelbäumen (gem. zeichnerischer Festsetzung)**

Es sind Bäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 18 - 20 cm der Arten Feldahorn, Hainbuche, Baumhasel, Stieleiche, Eberesche oder Echte Mehlbeere o. ä. in mindestens 6 m<sup>2</sup> großen begrünten Baumscheiben zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch gleichwertigen Ersatz wieder herzustellen.

### **Begrünung von überdachten Stellplätzen (Carports)**

Die im Bebauungsplan mit **ST(Ü)** festgesetzten überdachten Stellplätze sind dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## **2.0 FESTSETZUNGEN GEM. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**

### **2.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) und (6) BauNVO)**

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA)**

In den allgemeinen Wohngebieten, die mit **WA** sowie **WA<sup>1</sup>** bis **WA<sup>12</sup>** bezeichnet sind, sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet **WA<sup>13</sup>**, sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

### **2.2 Erweiterter Bestandsschutz (§ 1 (10) BauNVO)**

#### **Zulässigkeit von Erweiterungen und Erneuerungen vorhandener Gewerbebetriebe**

Für die im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Felder Straße 41 (Gemarkung Dorp, Flur 99, Flurstück 33) sowie Felder Straße 43/45 (Gemarkung Dorp, Flur 99, Flurstück 90) ansässigen Betriebe wird gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Betriebserweiterungen und -erneuerungen zulässig sind.

Für die im allgemeinen Wohngebiet **WA<sup>13</sup>** auf dem Grundstück Felder Straße 67 (Gemarkung Dorp, Flur 99, Flurstück 44) ansässigen Betriebe (ein Betrieb für soziale Dienstleistung, ein Betrieb im Produktionsbereich Schirme und ein kunststoffverarbeitender Betrieb) wird gemäß § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig sind.

### 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Baugebieten **WA**<sup>1</sup> bis **WA**<sup>5</sup>, für die gemäss § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, können auch Gebäude in halboffener Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zugelassen werden.

In den Baugebieten **WA**<sup>6</sup> und **WA**<sup>7</sup>, für die gemäss § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise. Abweichend davon darf die Länge der in § 22 (2) BauNVO genannten Hausformen 30 m nicht überschreiten.

### 2.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Ausgenommen sind Abstellräume unter 4 m<sup>2</sup> Grundfläche, Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und Rampen, Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern, Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen und Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder.

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien durch Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie Vorbauten, wie Erker und Balkone, kann im Einzelfall ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

### 3.0 BAUGESTALTERISCHE REGELUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I. VERB. M. § 86 (4) BAUO NRW)

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind für das Hauptdach zwingend einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind.

Dächer sind entsprechend den im Bebauungsplan durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen als Satteldächer auszuführen. Ausnahmsweise können Pultdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 20° zugelassen werden.

Dachformen und Dachneigungen sind bei zusammengebauten Häusern (Doppelhäuser, Hausgruppen) einheitlich auszuführen.

Dachgauben sind als Satteldach-, Flachdach- und Schleppdachgauben zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachgaubenformen zugelassen werden.

Sämtliche Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich aus der Fassade entwickeln (z.B. Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte dürfen in der Addition 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten, wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen. Sie müssen einen gegenseitigen Seitenabstand von mind. 1,20 m aufweisen. Der Abstand zum First muß – in der Dachfläche gemessen – 1,50 m und zum Ortgang mindestens 1,20 m betragen.

Die Firsthöhe von Satteldachgauben bzw. die Dachkante von Flachdachgauben oder der Kehlenhochpunkt bei Pultdachgauben darf nicht höher als 4,00 m gemessen von OK Fußboden des einzigen bzw. untersten Dachgeschosses betragen.

Alle Dachaufbauten eines Daches müssen eine einheitliche Dachform aufweisen.

Zusammengebaute Garagen müssen in bezug auf Wand- und Firsthöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Dachüberstände einheitlich zu gestalten.

#### Überdachte Stellplätze

Die im Bebauungsplan mit **ST(Ü)** festgesetzten Stellplätze sind als offene Stellplätze mit Schutzdächern ( § 1 (4) Garagenverordnung - GarVO) herzustellen.

Unmittelbar aneinander grenzende Überdachungen sind in Höhe und Material aufeinander abzustimmen. Überdachte Stellplätze müssen mindestens seitlich zweiseitig offen konstruiert sein und sind 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Als Konstruktionsmaterial ist nur Holz zulässig.

Ausnahmsweise können auch Stellplätze ohne Schutzdächer zugelassen werden.

#### **4.0 HINWEISE**

##### **Aufhebung bestehender ortsbaurechtlicher Festsetzungen**

Mit Rechtsverbindlichkeit des **Bebauungsplanes D 301** treten die entgegenstehenden ortsbaurechtlichen Festsetzungen, insbesondere die entsprechenden Teile des **Bebauungsplanes D 213**, außer Kraft.

##### **Hinweis zu Kampfmittelrückständen**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.