

TEXTFES1/U616150

Stand: Oktober 1996

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Nr. 27 III S - Kleine Frehn -**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

**1.1 Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet**

Die im allgemeinen Wohngebiet unter § 4 Abs. 3 BauNVO angegebenen Ausnahmen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Wandhöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der an der Grundstücksfläche angrenzenden Verkehrsfläche, ohne Randabschluß und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig).

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

**3.1 Abweichende Bauweise "a<sup>2</sup>" nach § 22 Abs. 4 BauNVO**

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern muß auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden, wobei ein Einrücken von Gebäudeteilen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig ist.

Zulässig ist ebenfalls ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

**3.2 Abweichende Bauweise "a<sup>3</sup>" nach § 22 Abs. 4 BauNVO**

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von max. 50 m zulässig.

Bei Errichtung von Doppelhäusern muß auf die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden, wobei ein Einrücken von Gebäudeteilen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig ist.

Zulässig ist ebenfalls ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

#### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### **4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem § 14 Abs.1 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### **Ausnahmen:**

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Sichtschutzmauern bis zu einer Länge von insgesamt 3 m ( wobei die Höhe, gemessen von der Oberkante Terrasse, höchstens 2,0 m betragen darf) und Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes, Kinderspielanlagen, Schwimmbecken und Terrassen einschließlich Überdachung zugelassen werden.

Eigenständige Nebenanlagen, wie Geräte-, Kleintier- und Gewächshäuser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie insgesamt 5 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Grundstück nicht überschreiten und die Firsthöhe nicht höher als 3,0 m ist.

##### **4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 (für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien) BauNVO sind allgemein zulässig.

#### **5. Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21a BauNVO)**

##### **5.1 Bedarf**

Der Bedarf an Garagen und Stellplätzen ist auf den dafür festgesetzten Flächen, oder innerhalb der überbaubaren Flächen zu erfüllen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m nachzuweisen.

#### **6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 (25 a,b) BauGB**

##### **6.1 Pflanzgebote**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind nach folgenden Erläuterungen zu bepflanzen und zu erhalten:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzung entlang der Zuwegung auf dem städtischen Grundstück, Flurstück 54, ist mit heimischen, großkronigen Bäumen, Pflanzabstand 10 m, Pflanzqualität 16/18 cm Stammumfang zu bepflanzen, wie z.B. mit Esche (*Fraxinus excelsior*), Eiche (*Quercus robur*).

---

Die Unterpflanzung hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfolgen, Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 100/150 cm hoch, wie z.B. Haselnuß (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die im Bebauungsplan im Bereich der Neubebauung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Hecken) sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt, 100/150 cm hoch, mit einer Tiefe von 4 m zu bepflanzen, wie z.B. Haselnuß (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Weiterhin sind im Bereich der Neubebauung, südlich der Kleinen Frehn, mindestens 30% der Gartenlandfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen wie oben beschrieben strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten, sowie pro Wohneinheit ein heimischer Laubbaum, wie z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Mindestens 25% der senkrechten Gebäudewände sind flächenhaft zu begrünen, dazu sind pro 6 lfd. m eine Kletterpflanze, wie z.B. Wilder Wein (*parthenocissus quinqueflia* oder *Pathenocissus tricuspidata*), Gemeiner Efeu (*Hedra helix*), Pflanzqualität mindestens 2 x verpflanzt mit Topfbällen, anzupflanzen und zu erhalten.

Zufahrten, Wege und Terrassen im privaten Bereich sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

#### 6.2 Pflanzbindungen

Die im Bebauungsplan als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Für abgängige Bäume und Sträucher ist in unmittelbarer Nähe eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Sämtliche Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, ausgenommen Nadelbäume, Obstbäume und Hybridpappeln, sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten.

#### 7. Schallschutzmaßnahmen

Für die auf den Flurstücken 40 - 51 neu zu errichtenden Gebäude sind folgende passive Lärmchutzmaßnahmen durchzuführen:

- Anordnung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite  
(Grundrißanordnung)

- Festsetzung des Schalldämmmaßes an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeteilen, hier: Schalldämmmaß - R'werf=30 (südl. Bauzeile)
- R'werf=25 (nördl. Bauzeile)

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

### i. V. m. § 81 Abs. 4 BauONW)

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 1.1 Dächer

Bei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Wohngebäuden ist jeweils in der gleichen Neigungsrichtung die einheitliche Dachneigung auszuführen. Kommt keine Einigung zustande, so ist der im Bebauungsplan festgesetzte Höchstwert maßgebend.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind mit Einzellängen bis zu 3,0 m zulässig; die Summe der Breiten aller Aufbauten oder Einschnitte eines Gebäudes darf jedoch nicht mehr als 50 % der einzelnen Hausbreite betragen. Die Dachziegel der Gebäude sind in einer einheitlichen Farbe auszuführen. Kommt keine Einigung unter den Bauherren zustande, so sind schwarze matte Ziegel zu verwenden.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

#### 2. Gestaltung der Stellplätze und Garagen

##### 2.1 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze haben zur seitlichen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten, der Zwischenraum ist einzugrünen soweit er nicht für Zugänge/Zufahrten benötigt wird.

#### 3. Einfriedungen

Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen mit senkrechter Lattung sowie Mauern im naturbelassenen Zustand bis max. 0,60 m Höhe (gemessen von der Oberkante der an der Grundstücksfläche angrenzenden Verkehrsflächen, ohne Randabschluß) zulässig.

Bei Grundstücksgrenzen, welche nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, werden Einfriedungen in Form von Zäunen mit senkrechter Lattung bis max. 1,25 m Höhe sowie Hecken aus heimischen Gehölzen bis max. 1,80 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,25 m im Verbund mit einer gleichhohen Begrünung.

**III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Beschränkter Bauschutzbereich**

Das gesamte Plangebiet liegt im festgesetzten beschränkten Bauschutzbereich gem. § 7 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), der einen kreisförmigen Bereich mit einem Halbmesser von 1,5 km um den Flugplatzbezugspunkt Mönchengladbach erfaßt. In diesem Bereich bedarf die Errichtung von Bauwerken der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, in diesem Fall der Bezirksregierung Düsseldorf.

**IV. Hinweise**

**1. Baulasten**

Bei der Errichtung der Gebäude auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind gegenseitige Baulasterklärungen notwendig.

**2. Stellplatznachweis**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der Nachweis von 2 Stellplätzen pro Einfamilienhaus und 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern gefordert.

**3. Fluglärm**

Mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen, da der Bebauungsplanbereich unter einer Abflugstrecke des Flughafens Mönchengladbach liegt.

**4. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt teilweise im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Darderhöfe, geplante Zone III B.

---