

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

(§ 4 BauNVO i. V. mit § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8.

Im WA 1, WA 2, WA 7 und WA 8 sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke.

- Im WA 3 sind ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Im WA 4 sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
-

Im WA 4 sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,

Im WA 5 und WA 6 sind ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

2. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

2.1. Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ist innerhalb der mit „AK TGGa“ gekennzeichneten Fläche die Errichtung von vollversenkten Tiefgaragen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

3. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1. Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Nebenanlagen im sogenannten Vorgartenbereich zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle sowie Fahrradabstellplätze ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und in Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

3.2. Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind gemäß § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig:

- Blockheizkraftwerke (BHKW),
- Trafostationen,
- Wintergärten und Terrassenüberdachungen,

sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und in Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Gebäudehöhen

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

4.2 Gelände Höhen

Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gelände Höhen der Baugebiete/Baugrundstücke im Plangebiet auf die Endausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzuschütten.

5. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens 0,8 betragen.

5.2 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) BauGB die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen (TGGa) nicht mitzurechnen.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

6.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 kann ein Vortreten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- Balkonen und Altanen Aufzugsanlagen bis zu einem Maß von maximal 2,50 m,
- Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Maß von maximal 4,0 m zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

7. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm

7.1.1 Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		
Dabei ist:		
La	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.	

KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
R'w,ges = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

- 7.2 Der Schalleistungspegel des auf der festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „BKW“ festgesetzten Blockheizkraftwerks, darf einen Wert von $L_w = \dots\dots\dots$ dB(A) nicht überschreiten.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Bepflanzung der Baugebiete

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind mindestens 40% der Grundfläche mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen.

8.2 Bepflanzung von öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Quartiersplätzen

In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Zuge des Straßenausbaus entlang der Beethovenstraße mindestens 12, entlang der Planstraße 1 mindestens 11 und entlang der Planstraße 2 mindestens 9 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

- 8.2.1 Der öffentliche Quartiersplatz 1 ist mit mindestens 10 und die Quartiersplätze 2 und 3 mit mindestens 4 hochstämmige Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu bepflanzen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

8.3 Dachbegrünung

- 8.3.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. IV. Hinweise)

- 8.3.2 Auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Ve-

getationsfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht aufzubauen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m (zuzüglich Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018 entsprechen (IV Hinweise).

- 8.3.3 Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

9. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 86 BauO NRW)

9.1 Einfriedungen

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, im sog. Vorgartenbereich, ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

9.2 Einfriedungen

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, im sog. Hauptgarten, Drahtzäune nur zulässig, wenn sie in die Heckenpflanzung integriert werden und eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

9.3 Dächer/ Dachaufbauten

- 9.3.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 15° zulässig.

9.4 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur an den Fassadenflächen unterhalb der Fensterflächen des ersten Obergeschosses zulässig. Auf geeigneten Dachflächen, auf Flachdächern und auf sonstigen Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig.

- 9.4.1 Die Höhe der Werbeanlagen an Fassadenflächen (d.h. das senkrechte Maß der Werbeanlage) darf eine Abmessung von 0,8 m nicht überschreiten. Bei Schriften sind Einzelbuchstaben nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

- 9.4.2 Im Plangebiet sind als Werbeanlagen nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren aller Art,
- Monitore aller Art mit einer Anzeigefläche,
- angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird, Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen,
- Fahnenmaste,
- Werbepylone.

IV. Hinweise

Erdbebenzone

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

Kampfmittel

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodendenkmalpflege

Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet wird maßgeblich vom Rheinwasserstand beeinflusst. Die zu erwartenden maximal Grundwasserstände im Plangebiet sind beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Lanuv) NRW zu erfragen.

Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragendecken und Dachbepflanzung der Festsetzungen 9.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013 wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 und 3 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schalleistungspegel LWA [db]	Abstand [m] (WA)	Schalleistungspegel LWA [db]	Abstand [m] (WA)
36	0,1	66	22,2
39	0,5	69	27,3
42	0,9	72	34,4
45	1,4	75	44,6
48	2,2	78	58,9
51	3,4	81	79,2
54	5,2	84	107,7
57	7,6	87	147,5
60	10,9	90	202,6
63	15,6		

V. Bisheriges Planungsrecht

Eine ca. 1,6 ha große Teilfläche des Bebauungsplangebietes Nr. 531 „Beiderseits der Beethovenstraße“ liegt an der Haberlandstraße im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Vor dem Bahnhof“. Der Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich öffentliche Verkehrsfläche (Haberlandstraße) sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest. Eine weitere ca. 1000 qm große Teilfläche liegt im Kreuzungsbereich Haberlandstraße/Robert-Koch-Straße im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 „Vor dem Bahnhof II“. Der Bebauungsplan setzt für diesen Teilbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.