

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 615).

Zu diesem Plan gehört als Bestandteil der Längenschnitt Nr.

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)**

#### **1.1 Zulässig sind:**

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- d) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

#### **1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Anlagen für Verwaltungen

#### **1.3 Unzulässig sind:**

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen

### **2. Gliederung der Gewerbegebiete (GE 1 und 2) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)**

#### **2.1 Zulässig sind:**

- Nur Gewerbebetriebe i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass diese hinsichtlich der Anforderungen des Immissionsschutzes unbedenklich sind.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

**2.3 Unzulässig sind:**

- Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VI und mit ähnlichem Emissionsverhalten gemäß Abstandserlass NRW von 1998
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Parkhäuser
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

**3. Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten  
(§ 12 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**3.1 Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.**

**3.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.**

**3.3 Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur in den im Plan entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.**

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 23 BauNVO)**

**4.1 Die festgesetzten Baulinien können durch untergeordnete Bauteile wie Windfänge, überdachte Hauseingangstreppen, Vordächer und Außenaufzüge bis 1,50 m, für Balkone und Freisitze bis zu 2,50 m überschritten werden.**

**4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:**

- a) bauliche Umschließungen von erforderlichen Nebenanlagen wie Abfallsammelstellen
- b) Trafostationen und sonstige technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

4.3 Unzulässig sind:  
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO.

5. Geh- und Leitungsrecht (GL)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 5778/31 vom 05.10.1991 ist ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses wird in diesen Bebauungsplan übernommen.

Die im Plan mit GL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Soweit die GL-Fläche überbaut wird, ist in der Nullebene eine lichte Höhe von 3,00 m einzuhalten. Bei einer Unterbauung ist eine Tiefe von 2,50 m für Leitungsverlegung freizuhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

6.1 Tiefgaragen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ist dies nicht möglich, ist über ein Gutachten nachzuweisen, dass eine abweichende Lüftungsanlage die umliegenden Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt.

6.2 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen.

6.2.1 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpunkten L 1 - L .. folgende Schalldämmmaße aufweisen:

**Erforderliche Schalldämmmaße**

Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	erf. R'w, Wohnräume [dB]	erf. R'w, Büroräume [dB]

Tabelle folgt noch

- 6.2.2** Als Mindestanforderung gilt für alle übrigen Fassaden Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. R'w, res des Außenbauteils für Wohnräume 35 dB und für Büroräume 30 dB).
- 6.2.3** Bei einer Lärmbelastung größer Lärmpegelbereich III ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2facher Luftwechsel / Std.) der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- 6.2.4** Bei Büro- und Aufenthaltsräumen, die nur Fenster an den der Grafenberger Allee zugewandten Fassaden besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird und die Luftansaugstutzen auf der der Grafenberger Allee abgewandten Fassadenseite erstellt werden.
- 6.2.5** Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen.
- 6.3** Die Rampenseiten der Tiefgaragen-Einfahrten sind vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend nach den "Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" - ZTV-Lsw88 - auszuführen. Der von der Wand reflektierte Schall muß einen um mindestens 8 dB geringeren Schallpegel als der auf dieser Fläche auftreffende Schall aufweisen. Für freiliegende Rampen ist eine Einhausung erforderlich.

**7. Bepflanzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB und § 86 BauO NRW)**

**7.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

**7.1.1** Die nicht überbaubare Fläche im allgemeinen Wohngebiet ist dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Flächen für die Erschließung.

**7.2 Gewerbegebiete (GE)**

**7.2.1** Die nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten sind dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind notwendige Flächen für die Erschließung.

**7.3 Dachbegrünung**

- 7.3.1** Für alle neuen Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Dachbegrünungen vorzunehmen.
- 7.3.2** Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind als extensiv begrünte Dächer mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter und Drainageschicht) zu überdecken und mit standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.
- 7.3.3** Dachbegrünungen mit einem Gräseranteil von mehr als 10 % sind nicht zulässig.
- 7.3.4** In der Dachfläche vorhandene notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten sind davon ausgenommen. Diese Bauteile dürfen bei Wohngebäuden 15 %, bei Bürogebäuden 70 % nicht überschreiten.
- 7.3.5** Die Entwicklung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern.
- 7.4** Begrünung auf Tiefgaragen
- 7.4.1** Grundsätzlich gilt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen, ausgenommen Flächen für Grundstückerschließung, zu begrünen sind.
- 7.4.2** Die Vegetationstragschicht im Bereich von Tiefgaragen ist in einer Stärke von mindestens 0,80 m zuzüglich Filter- und Drainageschicht auszubilden.
- 7.4.3** Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Substratstärke in einer Stärke von mindestens 1,50 m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) auszubilden.

**II. Aufhebung gültiger Bebauungspläne  
§ 1 Abs. 8 BauGB)**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Betroffen sind der Bebauungsplan Nr. 5778/31, der Bebauungsplan Nr. 5778/24 (Teilbereich).