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 Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf ist ausschließlich die Errichtung eines Hallenbades und ergänzende untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB, die dem Nutzungszweck der Hauptnutzung (Hallenbad) dienen, zulässig.

1.2 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,
- o die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,

Im WA 3 sind ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im WA 4 sind ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude,
- o 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.

1.3 Vertikale Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
(§ 9 (3) BauGB i. V. mit § 1 (7) und § 13 BauNVO

Im WA 3, WA 4, und WA 6, sind die mit 1 gekenzeichneten Baufelder wie folgt zu gliedern:

im Erdgeschoss (EG) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Sonstige nicht störende Handwerkerbetriebe.

im 1. Obergeschoss (OG) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnräume und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

ab dem 2. OG Nur Wohnräume.

1.4 Geforderter Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 ist die Errichtung von mindestens 30% der neu entstehenden Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu ermöglichen.

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

3.1 Die im Plangebiet mit F 1 und F2 gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu belasten:
F1 mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner im WA 1,
F2 mit einem Fahrrecht zugunsten der Bewohner im WA 7.

3.2 Die im Plangebiet mit GFL gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu belasten:
Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger,
Mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen und Fahrzeugen von Ver- und Entsorgungsträgern.

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

4.1. 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 im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

4.2. 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:
- Trafostationen,
- Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung
sofern nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und im Hinblick auf öffentliche Belange, z.B. städtebauliche und stadtgestalterische Zielsetzungen keine Bedenken bestehen.

5. Höhe baulicher Anlagen
§ 18 BauNVO

5.1 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 dazugehörenden Brüstungen.

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

5.3 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.

6. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 BauNVO)

6.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 darf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen 0,8 nicht überschreiten (GRZ 2).

6.2 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) BauNVO die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen (TGGa) nicht mitzurechnen.

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

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:
- Balkone und Altane Aufzugsanlagen bis zu einem Maß von maximal 2,50 m Tiefe,
- Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einem Maß von maximal 4,0 m Tiefe
zugelassen werden. Sie dürfen dabei insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Verkehrslärm
8.1.1 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 Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: R'w,ges = La - KRaumart) einzuhalten.

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

Lärmpegelbereiche, Außenlärmpegel und bewertete Bau-Schalldämm*Maße R'w,ges nach Kapitel 7.1 der DIN 4109*

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm*Maß R'w,ges des Außenbauteils (Wand / Dach und Fenster zusammen)		
I	bis 55 dB(A)	35 dB	30 dB	30 dB
II	56 bis 60 dB(A)	35 dB	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	40 dB	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	45 dB	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	50 dB	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	55 dB	50 dB	45 dB
VII	über 80 dB(A)	a)		

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

8.1.2 Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist bautechnisch sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwässerungsrinnen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärmminderungstechnik reduziert werden.

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

9.1 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.

9.2 Im WA 2, WA 4, WA 5, und WA 6 ist in den Blockinnenbereichen (Wohnhöfe) mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.

9.3 Bepflanzung von öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie Quartiersplätzen
In den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sind im Zuge des Straßenendausbaus entlang der Beethovenstraße mindestens 12, entlang der Planstraße 1 mindestens 13 und entlang der Planstraße 2 mindestens 10 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.

9.3.1 Der öffentliche Quartiersplatz 1 ist im Stellplatzbereich mit mindestens 5 und im Fußgängerbereich mit mindestens 3 hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu bepflanzen. Der öffentliche Quartiersplatz 2 (Planstraße 1) ist im Fußgängerbereich mit mindestens 3 und im Fußgängerbereich des öffentlichen Quartiersplatzes 3 (Planstraße 2) mit mindestens 1 hochstämmigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu bepflanzen.

9.3.2 Die von Quartiersplatz 2 abgehenden Fußwege sind in Richtung:
- Norden mit 6 kleinkronigen Bäumen,
- Osten mit 5 kleinkronigen Bäumen,
- West mit 5 kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Die von Quartiersplatz 3 abgehenden Fußwege sind in Richtung:
- Osten mit 4 kleinkronigen Bäumen und der
- südliche Teilbereich des Fußweges Max-Reger-Weg mit 12 kleinkronigen Bäumen zu beplanzen.

Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Eine Abweichung von den dargestellten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gleich bleibt.

Ausnahmsweise ist alternativ zu den Baumpflanzungen auch die Pflanzung einer entsprechenden Anzahl von Heckenpflanzen zulässig.

Als Baumarten sind die vom Bund deutscher Baumschulen (BDB) e.V. in der Gaik-Straßenbaumliste aufgeführten Baumarten zu verwenden. Dazu zählen beispielsweise:
Großbäume (Quartiersplätze):
Sophora japonicum 'Regent' (Schnurbaum)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Quercus palustris (Sumpf-Eiche)

Mittelgroße Bäume (Wohnhöfe, Straßenbäume):
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitz-Ahorn)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Gleditisia triacanthos 'Skyline' (Lederhülsenbaum)
Liquidambar styraciflua 'Moraine' (Amerikanischer Amberbaum)

Kleinbäume (Fußwege):
Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Prunus hillieri 'Spire' (Zierkirsche)
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)

9.3.3 Die Hainbuchenhecke der mit „A" gekennzeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; Bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.4 Bepflanzung von Dach- und Wandflächen
9.4.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. a. III. Hinweise/Empfehlungen). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, vergraste 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.

9.4.2 Auf Tiefgaragendecken oder auf unter der Geländeoberfläche liegenden Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden - eine Vegetationsfläche 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 (III Hinweise/Empfehlungen). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, vergraste 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.

9.4.3 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die südlich und westlich ausgerichteten Wandflächen von Gebäuden mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen, sowie von Wänden, soweit sie grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, ab einer Breite von 8,00 m durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft fachgerecht zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, ist zu beachten.

9.5 In der östlichen Grünachse der Parkanlage zwischen Beethovenstraße und Robert-Koch-Straße, sind mindestens 27 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; Bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Eine Abweichung von den dargestellten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume gleich bleibt.

9.5.1 Die im Bebauungsplan mit „HO" (Höhlenbäume) und „HB" (Horstbäume) gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Vor einer Fällung ist eine vorauslaufende, gutachterliche Untersuchung erforderlich. Bei den Horstbaumen ist die Untersuchung auf Besatz in Form einer Sichtbeobachtung und bei den Höhlenbäume durch eine Höhlenuntersuchung (ggf. endoskopisch) durchzuführen.

10. Gestalterische Festsetzungen
(§9 Abs. 4 und 5 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 86 BauO NRW)

10.1 Einfriedungen (Vorgarten)
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 1,20 m zulässig. Drahtzäune ohne Kunststoffsichtschutz sind zulässig, wenn sie in die Heckenpflanzung integriert werden.

10.2 Dächer/Dachaufbauten
10.2.1 Im 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 5° zulässig.

10.2.2 Im Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 müssen oberste Nichtvollgeschosse (NV) mit Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein untergeordnetes Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

10.3 Fassadengestaltung und Fassadenmaterial
Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind nur Putzfassaden in Kombination mit alternativen Materialien, beispielsweise Klinker, Holz etc. auszuführen. Davon abweichend sind vollflächige Putzflächen als Fassadenmaterial bei Wandflächen von obersten Nichtvollgeschossen (ehemals Staffelgeschoss) zulässig. Für die Farbgebung der Materialien sind nur helle, die Sonnenstrahlung reflektierende Farbtöne zulässig (Albedoeffekt).

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

10.4.1 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.

10.4.2 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.

11. Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
(§9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind die Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 20 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Verpflichtung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen, bleibt davon unberührt.

12. E-Mobilität
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Zuge des Straßenendausbaus im Stellplatzbereich von Quartiersplatz 1 mindestens 2 öffentliche Stellplätze mit Ladeinfrastruktur (E-Säule) und im Bereich der Quartiersplätze 2 und 3 mindestens 1 öffentlicher Stellplatz mit Ladeinfrastruktur zu errichten.

13. Artenschutz
13.1 An den Gebäudefassaden der neuen Wohngebäude sind mindestens 4 Fledermauskästen zum Einbau in die Fassade bzw. zum Anbringen an der Fassade (z.B. Schwegler 1FE, 1WI, 2WI, 1WQ) anzubringen.
Vor Abbruch der Schulgebäude ist eine erneute artenschutzrechtliche Kontrolle erforderlich.

13.2 An den Gebäudefassaden der neuen Wohngebäude sind mindestens 3 Mauersegler Einbau-/Nistkästen (z.B. Schwegler 17a) anzubringen.

14. Festsetzungen mit bedingender Wirkung
(§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) i. V. m. § 16 (5) BauNVO
Kampfmittel
Im Plangebiet ist mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Vor Abriss der vorhandenen Bestandsgebäude Turn-, Gymnastikhalle, Schulgebäude und der Aufnahme des Tennenplatzes ist im Bebauungsplangebiet eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche vorzunehmen. Die Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst (KBD) abzustimmen".

II. Kennzeichnungen
(§9 Abs. 5 BauGB)
Bodenbelastung mit umweltgefährdeten Stoffen
Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung DO-0421,00 sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen.

III. Hinweise/Empfehlungen
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.

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

Schallschutz
Aufgrund der vorliegenden Lärmpegelbereiche III und IV wird zur Sicherstellung des ausreichenden Nachtschlafs empfohlen, zu prüfen, ob ergänzend zu den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, auch zusätzliche passive Maßnahmen (wie bspw. Lüftungsanlagen) ergriffen werden sollten. Dies betrifft insbesondere Räume/Fassaden, die den Verkehrswegen zugewandt sind.

Kampfmittel
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist eine zusätzliche Sicherheitsdetektion angeraten. In diesem Fall wird auf die Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe hingewiesen.

Starkregenereignisse
Im Falle eines extremen Starkregenereignisses können gemäß Hinweiskarte für Starkregen in NRW in Teilen des Plangebiets Wasserhöhen von 0,10-0,50 m auftreten. Die Hinweiskarte für Starkregen für NRW sind zu beachten und können beim Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) und beim Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV eingesehen werden.

Grundwasser
Bei einer Geländehöhe von durchschnittlich ca. 43,50 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand je nach Wasserstand des Rheins zwischen minimal rd. 8,0 m und maximal rd. 12,0 m. Gemäß der Grundwasserstandsauskunft des LANUV liegt der höchste Grundwasserstand (HGW) im Änderungsbereich bei ca. 35,50 m NHN und der mittlere Höchstwert (MHGW) bei 34,10 m NHN." (HYDR.Ö.GEOLOGEN UND INGENIEURE 2019).

Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Die Vorgaben der Vorplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung des Ingenieurbüros Squadra+, Stand 24.02.2022, sind zu beachten (z. B. Errichtung einer weißen Wanne).

Bodenbelastung mit umweltgefährdeten Stoffen
Erdbaumaßnahmen im Bereich der mit x x x x gekennzeichneten Altablagerung DO-0421,00 sind, unter Begleitung eines qualifizierten Gutachters aufzunehmen und gemäß der „Verordnung über Deponien und Langzeitlager" (DepV) auf einer Deponie der Klasse DK I fachgerecht zu entsorgen.

Artenschutz
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG, sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen
Zur Verbesserung des Lebensraumangebotes sollten für Wald- und Gebäudefledermäuse sowie für höhlen- und gebäudebrütende Vögel künstliche Quartiere an den Bäumen der Parkanlage, sowie an den neuen Gebäuden angebracht werden. Pro in Anspruch genommenen Höhlenbaum (vgl. Artenschutzprüfung Tabelle 6) ist mindestens ein Fledermauskasten (Sommerquartier, z.B. Schwegler 2FN, 1FF) in der Parkanlage aufzuhängen. Für die Inanspruchnahme der Bäume mit Buntspechthöhle ist zusätzlich ein Großraumkasten (Ganzjahresquartier, z.B. Schwegler 1FW) zu berücksichtigen.
Für höhlenbewohnende Vögel wird vorgeschlagen, mindestens 8 Nisthöhlen, davon 3 Starenhöhlen (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV) und 5 Nisthöhlen für Meisen/Kleiber/Rotschwanz/ Sperling u.a. (z.B. Schwegler Nisthöhle 2GR) in der Parkanlage anzubringen.
Bei eventuell notwendiger Fällung der im Bebauungsplan mit „HO" gekennzeichneten Höhlenbäume werden ggf. CEF-Maßnahmen erforderlich.

Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragendecken und Dachbepflanzung der Festsetzungen 9.4.2 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassene "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

Errichtung und Betrieb von Wärmepumpen
Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss.

Straßenendausbau
Es wird darauf hingewiesen, dass die Betonrückenstütze der Randsteine sich auf den angrenzenden Privatgrundstücken befinden. Bis zum Straßenendausbau ist ein Arbeitsstreifen von 0,30 m freizuhalten.

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, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 und 3 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnraume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten.

Schall-emission	Abstand zum nächsten Immissionsort in WA	Schall-emission	WA	Schall-emission	WA
48 dB	<3,0 m	64 dB	12,3 m	79 dB	48,8 m
49 dB	<3,0 m	65 dB	13,9 m	80 dB	53,6 m
50 dB	<3,0 m	66 dB	15,6 m	81 dB	58,9 m
51 dB	<3,0 m	67 dB	17,6 m	82 dB	64,9 m
52 dB	<3,0 m	68 dB	19,7 m	83 dB	71,7 m
53 dB	3,0 m	69 dB	22,2 m	84 dB	79,2 m
54 dB	3,4 m	70 dB	23,7 m	85 dB	87,6 m
55 dB	3,9 m	71 dB	25,4 m	86 dB	97,1 m
56 dB	4,5 m	72 dB	27,3 m	87 dB	107,7 m
57 dB	5,2 m	73 dB	29,4 m	88 dB	119,5 m
58 dB	5,9 m	74 dB	31,8 m	89 dB	132,7 m
59 dB	6,7 m	75 dB	34,4m	90 dB	147,5 m
60 dB	7,6 m	76 dB	37,4 m	91 dB	163,9 m
61 dB	8,6 m	77 dB	40,8 m	92 dB	182,2 m
62 dB	9,7 m	78 dB	44,6m	93 dB	202,6 m
63 dB	10,9 m				

IV. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

KARTENGRUNDLAGE UND BESTANDSANGABEN
ALKIS Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
- Bestehende Gebäude, Nebengebäude, Garagen
- 17 Flurstück
- 145 Flurstücksnummer
- 40,85 Vorhandene Höhenlage in Meter über NHN der Verkehrsflächen / des Geländes
- Vorhandene Bäume
- Vorhandener Kanaldeckel

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohgebiete
- WB Besondere Wohngebiete
- MD Dorfgebiet
- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete
- GI Industriegebiete
- MK Kerngebiete
- SO Sonstige Sonderbaugebiete
- MU Urbane Gebiete
- z.B. S1 Großflächiger Einzelhandel mit Angabe zur Verkehrsfläche in Quadratmeter
- WR 2WO / WR 2WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl z.