

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 547 „Westlich der Norbertstraße“**

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

##### **1.1 Gliederung des Allgemeinen Wohngebiete (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 und WA 2.

Im WA 1 und WA 2 sind allgemein zulässig:

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

Im WA 1 und WA 2 sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

#### **2. Stellplätze und Garagen**

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

##### **2.1 Im WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports sowie oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Abweichend von Satz 1 ist die Nutzung von Zufahrten, die die Größe eines Stellplatzes haben als Stellplatz zulässig.**

#### **3. Nebenanlagen**

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

##### **3.1 Im WA 1 und WA 2 sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12.1 im Vorgartenbereich nur untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/**

Abfälle sowie Fahrradabstellplätze zulässig. Einfriedungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12.1 sind zulässig.

#### **4. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

##### **4.1 Gebäudehöhen**

Im WA 1 und WA 2 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, bei Satteldächern (SD) und Pultdächern (PD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise durch bauliche Anlagen - z.B. technische Aufbauten (z. B. Antennen), Fahrstuhlüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter überschritten werden, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,00 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.

#### **5. Maß der baulichen Nutzung**

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

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im WA 1 und WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

#### **6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

- 6.1 Im WA 1 und WA 2 kann ein Vortreten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- Balkonen und Altanen bis zu einem Maß von maximal 2,50 m,
- Terrassenüberdachungen und Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einem Maß von maximal 2,00 m.

zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

#### **7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- 7.1 Im WA 1 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten/ Wohngebäude begrenzt.
- 7.2 Im WA 2 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 6 Wohneinheiten/ Wohngebäude begrenzt.

**8. Flächen zur Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen der Stadt Dormagen zu belasten.

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

9.1 Verkehrslärm

9.1.1 Passiver Schallschutz für die allgemeinen Wohngebiete WA2

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, vorzusehen.

9.1.2 Schlafräume

Im Bereich zwischen der Norbertstraße und der in der Planzeichnung eingetragenen Linie „BP 55/45“ sind bei Schlaf- und Kinderzimmern, sowie anderen Räumen, die zum Schlafen bestimmt sind, wegen des vorliegenden Beurteilungspegels von L<sub>r</sub>, Nacht > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr), eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) im Nachtzeitraum bei ausreichender Belüftung mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist. Der Nachweis des Beurteilungspegels ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

9.1.3 Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche, wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die im LPB IV nach Planzeichnung liegen und somit einen Beurteilungspegel von L<sub>r</sub>, Tag > 62 dB (A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden können, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

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

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

- 10.1 Die Mindestleistung der Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) beträgt 10 kWp.

Die Mindestleistung der Photovoltaikanlage auf den Dachflächen der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) beträgt 4 kWp je Wohneinheit.

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

### **11.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Bauvorbereitende Maßnahmen sowie der Baubeginn sind zum Schutz von Kiebitz und Feldlerche sowie der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen.

## **12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

### **12.1 Bepflanzung der Baugebiete**

12.1.1 Im WA 1 sind die mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgartenbereich) mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen sowie den Nebenanlagen für Fahrradparken und zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ als Grünfläche anzulegen. Die Bepflanzung der Flächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

12.1.2 10 % der Gartenfläche ist als Blumenwiese für Insekten anzulegen.

### **12.2 Dachbegrünung**

12.2.1 Im WA 1 und WA 2 sind Flachdächer von Garagen und Carports unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

12.2.2 Von der Pflicht zur 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.

## **13. Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 89 BauO NRW)

### **13.1 Einfriedungen**

Im WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Vorgartenbereich) ausschließlich in Form von geschnittenen Heckenpflanzungen oder natürlichen Materialien (z. B. Holzzäune, Trockenmauern) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

### **13.2 Baukörpergestaltung**

13.2.1 Im WA 1 sind Doppelhäuser entlang der öffentlichen Verkehrsflächen jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von den hier festgesetzten Baugrenzen (vordere Gebäudefluchten) ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen zulässig (s. Festsetzung Nr. 6.1).

### 13.3 Dächer/ Dachaufbauten

13.3.1 Im WA 1 sind nur Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 25° bis 35 ° zulässig.

13.3.2 Im WA 2 sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 25° bis 35° und Flachdächer zulässig.

### 13.3.3 Oberste Nichtvollgeschosse

Im WA 2 müssen oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden des unterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse, die parallel zur vorderen und seitlichen Baugrenze sowie parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den Baugrenzen entlang von Verkehrsflächen verlaufen. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhl- und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

## II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### Wasserschutzzonen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage "Auf dem Grind". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

### Anbaubeschränkungen

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L36 an. Die Schutzzonen dieser Landesstraße sind gemäß den Vorgaben des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Anforderungen („Allgemeine Forderungen Landesstraßen“) des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein sind zu beachten.

## III. 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 B.

### 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

Auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Dormagen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

#### 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.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

#### Boden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

#### 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.

Die Beleuchtung im Plangebiet soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von weitem an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.

Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert. Die Beleuchtung sollte nur wenn nötig und in zielgerichteter Form, z. B. in Form von Bewegungsmeldern und Dimmern erfolgen. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden. An den neu geplanten Gebäuden sind auf freiwilliger Basis auf der Fassade entsprechende Fledermauskästen anzubringen. Weiterhin besteht die Möglichkeit integrierte Quartiere beim Bau der Gebäude in der Fassade zu integrieren (siehe Informationsblatt zum Umgang mit Fledermäusen an Gebäuden (MAYER, J. & J. THEOBALD 2016)).

#### Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Sollten auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht."

#### Entwässerung

- a) Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist der „*Versorgungsfläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser*“ zuzuführen und in Form einer zentralen Versickerungsanlage über die oberirdische Bodenschicht zu versickern. Die Vorgaben der Middendorf-Geoservice GBR (2022) erstellten Gutachtens „*Orientierende Baugrunduntersuchung „Dachsweg Dormagen“*“ inklusive hydrogeologischer Untersuchung, Stand 25.11.2022 sind zu beachten.
- b) Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, ist auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Die Vorgaben der Middendorf-Geoservice GBR (2022) erstellten Gutachtens „*Orientierende Baugrunduntersuchung „Dachsweg Dormagen“*“ inklusive hydrogeologischer Untersuchung, Stand 25.11.2022 sind zu beachten.

#### Starkregenereignisse

Im Plangebiet können gem. der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens in Teilen Wasserhöhen von 0,1 -0,5 m auftreten.

#### Externer Ausgleich/ Vertragliche Regelung

Im Zuge der Planumsetzung ergibt sich rechnerisch ein Defizit von 10.966 Biotoppunkten. Für den Ausgleich des Defizites steht das Ökokonto des Rhein-Kreises Neuss zur Verfügung. Art, Lage und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Dormagen und der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan konkret festgelegt und gesichert.