

Bebauungsplan 311 b “Rondorfer Straße” im Stadtteil Efferen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

Gemäß § 6 BauNVO werden die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 festgesetzt.

Gemäß § 1 (3) BauNVO ist in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, sowie Zeitungen und andere periodische Druckschriften je Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², ausnahmsweise zugelassen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind in den MI 2 und MI 3 nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten jeder Art nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Geschossflächenzahl (i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Gemäß § 21a (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, erhöht wird.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zu der festgesetzten Baulinie bis zu 1 m auf einer Länge bis zu 20% der zugehörigen Gebäudeaußenwand ausnahmsweise zugelassen wird.

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden, jedoch nur bis max. 50% der zugehörigen Gebäudeaußenwand.

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

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute Räume außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein nicht zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 x 3 m je Baugrundstück nicht überschritten wird.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Tiefgaragen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Vor Einzelgaragen ist im Bereich der Zufahrt ein Abstand von mind. 5 m zur öffentliche Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Zufahrt kann auch als Stellplatz genutzt werden.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für das Baugebiet MI1 wird festgesetzt, dass Zufahrten auf das Grundstück und Tiefgaragenzufahrten von der Luxemburger Straße aus nicht zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die bestehende Tiefgaragenzufahrt Luxemburger Straße 81.

7 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Im MI 1 wird in einer Tiefe von 25 m (gemessen ab Straßenmitte) der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Es sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen 40 dB und bei Büroräumen 35 dB.

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudestellung - ein niedrigerer Lärmpegelbereich zu erwarten ist, können ausnahmsweise weniger umfangreiche Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 zugelassen werden .

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs nachgewiesen wird, dass - z.B. bedingt durch die Gebäudestellung - der zu erwartende Lärmpegel unter den schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiete des Beiblatts Nr.1 zur DIN 18005 (tags 60 db(A)/nachts 50 db(A)) bleibt, ist ausnahmsweise ein Verzicht auf Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 zulässig.

8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mind. sieben heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Je fünf oberirdisch angelegter Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen je ein hochstämmiger Baum mit Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen.

Die Flachdächer von eingeschossigen Gebäudeteilen und Garagen sind mit einem Erds substrat zu versehen und extensiv flächendeckend zu bepflanzen. Terrassen, Zuwegungen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u.ä. sind zulässig.

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,30 m zu versehen und flächendeckend intensiv und dauerhaft zu bepflanzen, davon mind. 30 % der Fläche mit Gehölzen. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u.ä. sind zulässig.

Die nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind außer den Stellplätzen, Garagen sowie Zu-, Aus- und Umfahrungen flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.

Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbaumarten und Laubsträucher zulässig.

9 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NW wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer max. Größe von 1 m x 2 m zulässig sind. Ausgenommen sind mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Hier sind auch größere Formate zulässig.

10 Hinweise

10.1 Gebäudehöhen

Falls durch Gebäudeteile wie Antennen oder andere technische Anlagen auf Dächern eine größere Höhe als 20 m über dem Gelände oder über der Verkehrsfläche erreicht wird, ist aus Gründen der Flugsicherheit eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf erforderlich. Die Planungsunterlagen sind vor Erteilung der Baugenehmigung in jedem Einzelfall vorzulegen.

10.2 Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst lagen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern vor. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.

10.3 Bodendenkmalschutz

Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit dem rheinischen Amt für Denkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

10.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Wegen der gewerblichen Vornutzungen im Plangebiet und der Nähe zum Wasserwerk Efferen (geplante Wasserschutzzone III) ist im Geltungsbereich des BPL 311 b das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

10.5 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Es ist ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgesehen.

10.6 Erdgas

Das gesamte Plangebiet kann zusätzlich zur Fernwärme mit Erdgas versorgt werden. Die vorhandene Erdgasleitung der Gasversorgungsgesellschaft Rhein-Erft liegt im öffentlichen Straßenraum und wird daher nicht gesondert nachrichtlich übernommen.

10.7 Begründung

Gemäß § 9 (8) BauGB gehört zu diesem Bebauungsplan eine Begründung. Ein freiwilliger Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der freiwillige Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) i. V. m. den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256)