

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 221c „Zur Laterne“

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 urbanen Gebietes – MU

(§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Das urbane Gebiet (MU) gliedert sich in die Teilflächen MU 1 und MU 2.

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im MU 1 und MU 2 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude, sofern keine Einschränkung gem. 1.1.2 in den Erdgeschossen bestehen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässige Nutzungen

Nicht zulässig im MU 1 und MU 2 sind:

- Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig im MU 1 sind:

- Wohnnutzungen in den Erdgeschossen

1.1.3 Bestehende Wohnnutzungen in Erdgeschossen des MU 1

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von bestehenden Wohnnutzungen in den Erdgeschossen des MU 1 sind allgemein zulässig.

2. Stellplätze und Garagen

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

Im MU 1 und MU 2 sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Stellplätze in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. In den übrigen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

3. Nebenanlagen

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

Im MU 1 und MU 2 sind der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im gesamten Baugebiet zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

4.1 Gebäudehöhen (OK)

Im MU 1 und MU 2 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen, bei Satteldächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK) 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 Traufhöhen (TH) bei Satteldächern (SD)

Im MU 1 und MU 2 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) bei Satteldächern (SD) der Schnittpunkt der Verlängerung der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut.

4.3 Attikahöhen (AH) bei Flachdächern (FD)

Im MU 1 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Attikahöhen (AH) bei Flachdächern (FD) die Oberkante des Attikaabschlusses des letzten zulässigen Vollgeschosses.

4.4 Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG)

Zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregenereignisse ist die Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) bei Neubauten auf mindestens 30 cm über der Rückstauenebene (=Straßenhöhe am Kanalhausanschluss) anzuheben.

4.5 Im MU 1 sind zwingend drei Vollgeschosse zu errichten. Im MU 2 können bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden.

5. Maß der baulichen Nutzung

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

- 5.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MU 1 und MU 2 beträgt 0,8. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zuzüglich der Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf ebenfalls höchstens 0,8 betragen.
- 5.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) im MU 1 beträgt 2,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im MU 2 beträgt 1,6.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

- 6.1 Im MU 1 und MU 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 6.2 Im MU 2 kann ein Vortreten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:
- Balkonen, Altanen und Rettungstrepfen bis zu einem Maß von maximal 2,50 m, zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im MU 1 und MU 2 sind auf jedem Gebäude mindestens 35% der jeweiligen Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude, die auf einem Baugrundstück errichtet werden.

Unter der Voraussetzung, dass mindestens die Gesamtfläche gemäß Satz 1 erreicht wird, können die Photovoltaik-Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück auch gebündelt auf Dachflächen, an Fassaden und auf/an Nebenanlagen angebracht werden.

Die Verpflichtung gemäß Satz 1 entfällt, wenn durch andere technische Lösungen auf dem Baugrundstück des jeweiligen Gebäudes klimaneutral Strom in gleicher Größenordnung wie durch eine PV-Anlage auf dem Dach erzeugt wird.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Verkehrs- und Gewerbelärm / passive Schallschutzmaßnahmen

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	

Im MU 1 und MU 2 ist der Einbau von offenbaren Fenstern und sonstigen Öffnungen an Gebäudefronten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 47 BauO NRW, nicht zulässig.

Im MU 1 und MU 2 ist bei Schlaf- und Kinderzimmern, sowie anderen Räumen, die zum Schlafen bestimmt sind, ist ab einem Beurteilungspegel 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

Die Grundrisse jeder Wohnung im MU 1 sind so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume zum geschützten Innenbereich / zur straßenabgewandten Seite bestehen.

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

8.2 Lärmschutz Stellplatzflächen

Als Vorkehrung des Lärmschutzes zum Schutz des benachbarten reinen Wohngebietes „Am Sandweg/Burgweg“ wird bestimmt, dass auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen nur Stellplätze errichtet werden dürfen, die den Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken zugeordnet sind (notwendige Stellplätze).

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

9.1 Dachbegrünung

9.1.1 Im MU 1 und MU 2 sind Dachflächen bis max. 25° 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 „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (III. Hinweise).

9.1.2 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).

9.1.3 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.

10. Gestalterische Festsetzungen

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

10.1 Einfriedungen

Entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs sind zwingend Einfriedungen mit einer Höhe von 1,30 m zu errichten.

10.2 Dächer/ Dachaufbauten

10.2.1 Im MU 1 und MU 2 sind Dachaufbauten in zweiter Dachebene (Spitzboden) der Satteldächer (SD) unzulässig.

10.2.2 Im MU 1 und MU 2 sind nur Flachdächer (FD) mit einer Neigung von maximal 15° und Satteldächer (SD) mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

10.2.3 Im MU 1 dürfen Zwerchgiebel, die sich aus dem aufgehenden Mauerwerk entwickeln und die die Wirkung von Dachgauben haben, die zulässige Traufhöhe bis zu max. 1,50 m überschreiten. Die Gesamtbreite darf dabei unter Einhaltung der Abstandsflä-

chenvorschriften des § 6 BauO NRW 1/3 der Länge der betroffenen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

10.2.4 Im MU 1 müssen die obersten Geschosse mit Flachdächern (FD), gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,0 m zurückspringen; wobei eine Grundfläche von max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschritten werden darf. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch ein untergeordnetes Gebäudeteil ist zulässig.

10.3 Werbeanlagen

Im Plangebiet sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur an der straßenseitigen Fassade in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

Im Plangebiet sind als Werbeanlagen nicht zulässig:

- Lauf, Wechsel-, Blinklichtschaltungen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- Werbepylone.

II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der geplanten Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Hürth-Efferen". Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet verläuft die Trasse der römische Eifel-Wasserleitung. Da die genaue Lage der Leitung im Plangebiet nicht bekannt ist, ist das Plangebiet in Gänze als Gebiet für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 S. 4 DSchG NRW) zu betrachten. Vor dem Abbruch und/oder Neuerrichtung baulicher Anlagen ist die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sicherzustellen. Bei Erdeingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

III. Hinweise

Erdbebenzone

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

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.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Regenwasser / Starkregenereignisse

Im Plangebiet können gemäß 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.

Auf großflächige unbeschichtete Metalleindeckungen soll zur Reduzierung der Niederschlagswasserbelastung und zum Schutz des Grundwassers verzichtet werden.

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 sei 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-Erft-Kreises 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

Bergbau

Das Plangebiet liegt teilweise über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld Theodore. Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

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. Zum Schutz der Brutvögel in Gebüsch ist daher die Beseitigung der Vegetation auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

Sofern sich Hinweise auf das Vorkommen schützenswerter Arten nach §44 BNatSchG ergeben, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises geeignete Maßnahmen zum Schutz zu ergreifen.

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen der Gebäude ist der Abbruch von Gebäuden möglichst im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen, zumindest aber in diesem Zeitraum zu beginnen. Bei abweichendem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Gebäude sind zeitnah vor einem möglichen Abbruch visuell, ggf. auch bioakustisch, auf eine Nutzung oder Eignung als Lebensstätte (Brutplatz, Fledermausquartier etc.) zu untersuchen.

Begrünungsaufbau für Tiefgaragen und Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragendecken und Dachbepflanzung der Festsetzungen 9.1 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "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-Erft Kreises.

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.

Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 221c wird der bisherige Bebauungsplan Nr.221 „Esserstraße“, welcher am 20.03.1995 Rechtskraft erlangte, zum Teil überplant.