

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 67 - Seibel / Immalin 1. Änderung

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

1. Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in den festgesetzten WA-Gebieten in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB werden die mit den Nr. 1 und 2 gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftstiefgaragen den mit denselben Nr. versehenen Baugebieten zugeordnet.

3. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 08.06.2006, Bericht Nr. VL 6409-1, folgende Festsetzungen über Passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

3.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs 3 entsprechen (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 30 dB, erf. R'w, res Wohnräume 35 dB).

3.2 Für alle durch 444 und 555 gekennzeichneten Bereiche gelten darüber hinaus die Anforderungen des Lärmpegelbereichs 4 bzw. 5. Hier sind an Gebäudefronten, die entlang, parallel oder in einem Winkel bis zu 90 Grad schräg zu den gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden, folgende Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen:

3.2.1 Bei Wohnräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich Lärmpegelbereich 4 und bei Büroräumen, die nur Fenster in Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich Lärmpegelbereich 5 besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719). Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

3.2.2 Zusätzlich ist für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Stunde) der Schlafräume, die nur Fenster in den dem Lärm ausgesetzten Fassaden haben, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719). Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

3.2.3 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

3.3 Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden. Gemäß den ZTV-Lsw 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $\Delta LA, R, Str. \geq 25$ dB und der Schallabsorption $\Delta LA, \alpha, Str. \geq 8$ dB. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

3.4 Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

4. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mindestens mit 0,20 m Erdreich abzudecken und mit einheimischen Sträuchern und Kleingehölzen zu bepflanzen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen.

5. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind durchgängig einheimische, standortgerechte Bäume und Hecken gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten zur Erschließung von Baugrundstücken für diejenigen Flächen, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

6. Gemäß § 9 (5) BauGB werden die Flächen des Plangebietes gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Rahmen von Bautätigkeiten sind für diese Flächen die in den öffentlich-rechtlichen Verträgen aufgeführten Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen in den Mischgebieten nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

3. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Kerngebiet nicht zulässig.

4. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 6 (3) BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen im Kerngebiet generell zulässig.

8. Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §23 (5) BauNVO und §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen dem das Grundstück erschließenden Verkehrsberuhigten Bereich oder den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere Baugrenze wird jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückerschließung (verkehrsberuhigter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

9. Gemäß § 16 (6) BauNVO kann in dem WA I - Gebiet das Dachgeschoß ausnahmsweise als Vollgeschoß errichtet werden, wenn hierdurch nicht die zulässige Geschoßfläche überschritten wird.

10. Gemäß § 20 (3) BauNVO sind in den WA - Gebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NW (BauO NRW)

1. Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Neigung von 30 - 45 Grad auszuführen. Abweichungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie und bei einer Dachbegrünung zulässig.

2. Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Erker oder Dachaufbauten, ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.

3. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

4. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf maximal 60% der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten gilt die Festsetzung C1 bezüglich der Dachneigung nicht.

5. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempel wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschosdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Ausnahmsweise können abweichende Drempelhöhen für den Fall zugelassen werden, dass bei der geschlossenen Bauweise an bestehende Gebäude angebaut werden muss.

6. Bei Doppelhaushälften müssen die Dachform und -neigung, die Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin sind gleiche Fassadenmaterialien zu verwenden.

7. Im Geltungsbereich sind für die Außengestaltung der Fassade Materialien, die andere Materialien imitieren, ausgeschlossen.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel / Immalin - wird der Bebauungsplan Nr. 67 - Seibel / Immalin - aufgehoben.

Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

① Lärmpegelbereich 4 an der westlichen Baugrenze

② Textliche Festsetzung 3.2.2 gilt für das gesamte Plangebiet

Koordinatenverzeichnis zur Baugrenze

Punktnummer	Rechts	Hoch
BG0001	2568609.199	5680412.363
BG0002	2568613.746	5680414.136
BG0003	2568629.429	5680401.778
BG0004	2568637.966	5680388.667
BG0005	2568648.979	5680368.568
BG0006	2568648.368	5680332.541
BG0007	2568632.922	5680309.866
BG0008	2568621.751	5680291.441

Koordinatenverzeichnis zur Strassenbegrenzungslinie

Punktnummer	Rechts	Hoch
SP0000	2568606.627	5680414.282
SP0001	2568609.994	5680416.426
SP0002	2568614.411	5680417.061
SP0003	2568622.158	5680413.197
SP0004	2568630.531	5680405.171
SP0005	2568640.597	5680390.109
SP0006	2568651.133	5680370.859
SP0007	2568653.539	5680362.420
SP0008	2568653.059	5680359.437
SP0009	2568653.887	5680341.818
SP0010	2568654.475	5680336.219
SP0011	2568653.934	5680335.110