

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 131 – Emil-Beerli-Straße

A. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gliederung der Gewerbegebiete

1.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO werden aufgrund des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007) in den Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden die gemäß § 8 (2) Nr. 3 zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

1.4 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden die gemäß § 8 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

1.5 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Bauweise

2.1 Gemäß § 16 (2) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Angabe von Trauf- / Firsthöhen über NN begrenzt.

2.2 In den gemäß § 22 (4) BauNVO mit a = abweichende Bauweise gekennzeichneten Baugebieten gilt allgemein die offene Bauweise mit der Maßgabe, das Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

2. 2.3 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 zulässig ist.

B. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Schallschutz

* und § 1 (4) Nr.2 BauNVO

3.

1.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB* werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung durch die Firma Peutz Consult, Düsseldorf (Bericht Nr. F 6551-1 vom 12.02.2010*) folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

* sowie Bericht Nr. F 6551-2 vom 13.08.2010

3.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden die Gewerbegebiete in drei Teilflächen (TF 1 bis TF 3) geteilt, für die Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt werden.

Gewerbegebietsteilbereich		Lärmkontingent	
TF Nr.	Beschreibung	Tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00)
1	Ungenutzter Bereich	57	42
2	Metallverarbeitender Betrieb	62	45 50
3	Kreishandwerkerschaft	56	42 39

4.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents im jeweiligen bauimmissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

1.2 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 III entsprechen (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 30 dB, erf. R'w, res Wohnräume 35 dB).

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40% Fensterfläche darstellt. Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40% Fensterfläche zu 60% Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Lärmpegelbereich Wohnungen	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4

Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Daher sind Fenster mit einer zugehörigen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschutzklasse zu verwenden.

2. Begrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

2.1 Alle Pflanzungen in der im nördlichen Teil des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten privaten Grünfläche sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen. Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Eine bauliche oder sonstige Nutzung ist nicht zulässig.

2.2 Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 – Emil-Beerli-Straße – des Büros Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht-Elsenroth, März 2010 unter Punkt 6.2 genannten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu beachten.

Hinweise:

Bei Baumaßnahmen ist der Bodenaushub im Hinblick auf eventuelle Bodenverunreinigungen zu überprüfen.

5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Eine 3.915 m² große externe Fläche (Gemarkung Mettmann, Flur 8, Teil d. Flurstücks 3863) wird den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen anteilmäßig als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Fläche wird gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag des Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht-Elsenroth, März 2010 (S. 29-32) bepflanzt.

Nachträgliche Ergänzung aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung:

- 1.** Änderung des Verlaufs der Grenze der Gebietsausweisung sowie der rückwärtigen Baugrenze im GE-Gebiet
- 2.** Ergänzung der Textlichen Festsetzung gem. BauNVO unter 2. Bauweise um Absatz 2.3
- 3.** Ergänzung der Textlichen Festsetzung gem. BauGB unter 1. Schallschutz im Absatz 1.1. nach § 9 (1) Nr.24 BauGB um den Vermerk „und § 1 (4) Nr.2 BauNVO“ sowie nach 12.02.2010 um den Vermerk „sowie Bericht Nr. F 6551-2 vom 13.08.2010“
- 4.** Korrekturen in der Tabelle mit den Lärmkontingenten
TF2 nachts 50 dB (A)
TF3 nachts 39 dB (A)
- 5.** Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und die Hinweise Absätze 2 und 3