

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Albert-Kemmann-Straße“

Teil I

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Inklusive der redaktionellen Klarstellung der textlichen Festsetzung 1.3 auf Grund der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53 Gewässerschutz im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.01.2022.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 75 % der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten.

1.3. Bedingte Inbetriebnahme

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf der Anschluss abflusswirksamer Flächen des Plangebietes an die bestehende Mischkanalisation erst erfolgen, wenn die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung des RÜ-Beethovenstraße erfolgt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die max. zulässige Oberkante der baulichen Anlage darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten, Photovoltaikmodule) um max. 1,50 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1. Eine Überschreitung der Baugrenzen in südlicher und westlicher Richtung um bis zu 1,50 m in der Tiefe durch Balkone ist zulässig. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2. Für jedes Baufenster werden für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) Höhen über NHN festgelegt. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.
- 3.3. Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in dem mit „a“ (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Baukörper mit einer Länge von über 50,0 Metern bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig sind.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Stellplätze in Tiefgaragen (TGa), oberirdische PKW-Stellplätze (St), Fahrrad-Stellplätze (FSt) sowie Abfallsammanlagen (As) sind nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1. Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang den mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Linien sind die nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß/ DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Dazu ist ein mindestens einzuhaltendes Schalldämmmaß der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von $R'_{w,res} = 40$ dB einzuhalten.

Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bereich der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. d. BImSchG ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5.2. Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist der Bezug von Wohnungen in den im Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Nummern 2, 3a und 3b gekennzeichneten Gebäuden erst nach Fertigstellung des mit den Nr. 1a und 1b bezeichneten nördlichen Gebäudes zulässig.

6. **Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Gehölzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

6.1. Anpflanzung von Bäumen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind insgesamt 16 standortgerechte Bäume (Hochstamm 3xv, mB, StU mind. 18-20 cm) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen können in Abhängigkeit von der Freianlagenplanung um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Gesamtzahl der im Plangebiet zu pflanzenden Bäume bleibt hiervon unberührt.

6.2. Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf der mit (A1) bezeichneten privaten Grünfläche auf einer Breite von 2,50 m eine einreihige, freiwachsende Hecke aus einheimischen, standortgerechten Strauchgehölzen (z.B. Hasel / *Corylus avellana*, Weißdorn / *Crataegus monogyna*, Salweide / *Salix caprea*, Hainbuche / *Carpinus betulus*, Hundsrose / *Rosa canina*, Schlehe / *Prunus spinosa*) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt je nach Pflanzqualität mind. 1,00 m. Verwendet werden Sträucher, mind. 2xv, Sortierung 60-100 cm im Cont. oder m.B.

Auf dem mit (A2) bezeichneten südlichen 3,50 m breiten Abschnitt ist eine zweireihige Hecke aus o.g. Gehölzen zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,00 m, der Reihenabstand beträgt 1,50 m versetzt gepflanzt.

6.3. Anpflanzen einer Schnitthecke

Im Bereich der mit (B) gekennzeichneten Pflanzmaßnahme ist eine zweireihige Schnitthecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Eine der nachfolgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- Liguster / *Ligustrum vulgare*
- Hainbuche / *Carpinus betulus*
- Buche / *Fagus sylvatica*
- Eingrifflicher Weißdorn / *Crataegus monogyna*

Pflanzqualität mind. 3xv, m.B., 80/100 cm

6.4. Erhaltung von Bäumen

Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

6.5. Dachbegrünung

- 6.5.1. Mit Ausnahme der Dachterrassen und der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan flächig extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 6.5.2. Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten, und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

7. **Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 7.1. Die Sockelgeschosse der Gebäude sind entsprechend den Ansichtszeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch eine Klinkerverblendung von der Fassade abzusetzen. Es sind Klinker oder Klinkerriemchen unglasiert in den Farbtönen anthrazit, anthrazit-rot oder anthrazit-violett zu verwenden.
- 7.2. Die obersten Nichtvollgeschosse der Gebäude sind entsprechend den Ansichtszeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch eine vertikale Verkleidung mit Fassadentafeln oder Zinkblech gestalterisch von der Fassade der darunter liegenden Geschosse abzusetzen.
- 7.3. Die Tiefgaragenzufahrt zu dem im Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Nr. 1a, 1b gekennzeichneten Gebäude ist mit Rankkonstruktion zu versehen und mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen.
- 7.4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sowie offene Fahrradabstellplätze sind sichtgeschützt (z.B. durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

8. **Vorhaben- und Erschließungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrages oder Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Teil II

Hinweise für den gesamten Planbereich

1. Aufhebung vorhandener Satzung

Mit Inkrafttreten des VEP 11 Albert-Kemmann-Straße wird der in den Geltungsbereich fallende Teil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 a Mettmann Süd vollständig aufgehoben.

2. Bodendenkmalpflege

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme, auch im Falle eines Fundes, unter www.brd.nrw.de.

4. Artenschutzrechtlicher Nachweis

Bei Anträgen auf Baumfällung, Gebäudeabbruch und Baugenehmigung ist durch den Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Weiterhin sind Rodungen von Gehölzen gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

5. Bodenaushub

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