

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

- Hansa Park Duisburger Straße -

Textliche Festsetzungen

A Bebauungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI)

(gemäß § 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind die sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

(gemäß § 4 BauNVO)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Abweichende Bauweise

(gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt wird, sind Gebäude entlang der Duisburger Straße grundsätzlich in geschlossener Bauweise zu errichten. Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise erfolgen, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Entlang der Duisburger Straße darf die geschlossene Gebäudefront jeweils nicht um mehr als 6,0 m (maximal 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze) unterbrochen werden.

- Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist im Bereich der so entlang der Duisburger Straße entstehenden Lücke eine begrünte Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.
- Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist von der Duisburger Straße aus in einer Tiefe von 16 m eine verringerte Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 3,0 m zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

In den festsetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen mit den Bezeichnungen „GR“, „FR“ sowie „LR“ sind mit einem Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht (FR) zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht (LR) zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5. Immissionsschutz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktiver Lärmschutz

- 5.1.1 Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand“ ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der westlich angrenzend geplanten Reihenhäuser muss mindestens 5,0 m betragen.
- 5.1.2 In den mit ~~XXXX~~ gekennzeichneten Bereichen ist als Fortsetzung der straßenseitigen Gebäudefront in einer Tiefe von mindestens 3,0 m hinter der rückwärtigen Gebäudefront ein Schallschutzschirm von mindestens 1,70 m zu realisieren. Die Anforderung wird durch die entsprechende Stellung von Garagen ebenfalls erfüllt.

5.2 Passiver Lärmschutz

Bei Errichtung von Gebäuden sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen:

Für die konkreten Baugenehmigungsverfahren ist ein vereinfachter Nachweis des notwendigen baulichen Schallschutzes auf der Grundlage der in der gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung vom 13.01.1999 (siehe Anlage zur Begründung) angegebenen Lärmpegelbereiche (Anlage 1 zum Gutachten) zulässig.

Die notwendigen Schalldämmungen der Außenbauteile können anhand dieser Lärmpegelbereiche aus der folgend aufgeführten Tabellen der DIN 4109 entnommen werden:

Lärmpegel- bereiche	Beurteilungs- pegel	erforderliche Schalldämmmaße $R_{W\text{ erf}}$			
		L	Wand/Dach	Fenster/Tür	
		Wohnen	Büro	Wohnen	Büro
	dB(A)	dB	dB	dB	dB
I	bis 52	35	---	25 (1)	---
II	53 - 57	35	35	25 (1)	25 (1)
III	58 - 62	40	35	30 (2)	25 (1)
IV	63 - 67	45	40	35 (3)	30 (2)
V	68 - 72	50	45	40 (4)	35 (3)
VI	73 - 77	55	50	45 (5)	40 (4)
VII	> 77	Einzelfallbetrachtung			

Anm.: In Klammern sind die entsprechenden Fensterschallschutzklassen angegeben.

Im Rahmen der konkreten Einzelgenehmigungsverfahren bleibt alternativ dazu die Möglichkeit eines detaillierten Nachweises ausreichender Schalldämmungen der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109 unbenommen.

In allen Gebäuden ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

In den Lärmpegelbereichen V und VI sind bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, schallschützende Grundrissanordnungen vorzusehen.

Die wärmeschutztechnischen Anforderungen aufgrund der Wärmeschutzverordnung bleiben hiervon unberührt.

5. Nutzungsbeschränkung

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 sind Aufenthaltsräume innerhalb des Dachgeschosses nicht zulässig. Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume zugelassen werden, wenn sich auf den nördlichen und östlichen Dachseiten keine Fenster befinden und eine ausreichende Lüftung und Belichtung der Dachgeschossräume gewährleistet ist.

B Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauONW)

In den festgesetzten Baugebieten erfolgen die nachstehenden gestalterischen Festsetzungen:

1. Gestaltung der Gebäude

Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass städtebaulich zusammenhängende Baugruppen (z. B. Hausgruppen oder Bauzeilen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen) einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für die Reihenhäuser sind einheitlich Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.

2. Dächer

Für die Hauptbaukörper sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45° zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

3. Abfallbehälter

In den Baugebieten sind die Standplätze von Abfallbehältern so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (wie z. B. Mauern, Flechtzäune u. ä.) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind die nach anderen Festsetzungen gegebenenfalls notwendigen Lärmschutzwände entlang der Duisburger Straße sowie der östlichen Geltungsbereichsgrenze (siehe auch textliche Festsetzung 5.1).