

## **Hinweis:**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Ansicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

### **I. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Gliederung des Baugebietes - BG (§ 4 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

In dem Baugebiet (BG) werden nur Gebäude und Anlagen zugelassen, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

#### **2. Zulässigkeit von Bauvorhaben (Bedingte Festsetzung) (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen im BG sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **3. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Tiefgaragen (TGa), Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und ausschließlich für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

#### **4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Anlagen oder Einrichtungen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll und Abfälle zulässig.

#### **5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)**

Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) wird für den oberen Abschluss der Attika des Staffelgeschosses inklusive der dazugehörenden Brüstungen mit 51,00 m über NHN festgesetzt.

#### **6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. 23 Abs. 3 BauNVO)**

Im Bereich der Staffelgeschosse ist für die notwendigen Treppenhäuser ein Überschreiten der Baugrenze um maximal 2 m zulässig, wenn ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

**7. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Bernd Driesen und des Büros TAC ergeben sich im Einwirkungsbereich der B9 die Lärmpegelbereiche III und IV, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. In diesem Bereich gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Außenbauteilen einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nach Tab. 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten sind (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

| Lärmpegelbereich<br>LPB | maßgeblicher Außen-<br>lärmpegel | Aufenthaltsräume in<br>Wohnungen, Über-<br>nachtungsräume, Un-<br>terrichtsräume und<br>ähnliches<br>$R'_{w,res}$ |
|-------------------------|----------------------------------|---|
|                         | dB(A)                            | dB  |
| III                     | 61 – 65                          | 35  |
| IV                      | 66 - 70                          | 40  |

$R'_{w,res}$  = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung + dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Raum ( $A = 10 \text{ m}^2$ ) nicht mehr als 30 dB(A) betragen.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.



## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksbereiche außer den festgesetzten privaten Grünflächen und der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Die Stützmauer an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ist mit rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen und dauerhaft als solche zu erhalten. Als Pflanzraum ist die an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches ausgewiesene Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu verwenden.

Die einzelnen Wohneinheiten zugeordneten Gartenbereiche sind an den Längsseiten sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" an drei Seiten mit einreihigen laubtragenden Schnitthecken einzufrieden. Die Wuchshöhe und die Wuchsbreite sind auf je 0,80 m zu begrenzen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die private Grünfläche als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die nicht als Spiel- oder Verweilflächen genutzten Bereiche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind in Abstimmung mit der Stadt Dormagen kulissenartig mit Laubbäumen, Laubsträuchern sowie bodendeckenden Gehölzen oder Rasen dauerhaft zu bepflanzen. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die Oberflächen der oberirdischen Stellplätze sind mit Gittersteinen mit Raseneinsaat zu gestalten.

## **9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### **9.1 Dachform**

Das abschließende Staffelgeschoss erhält als Abschluss ein mit einer zinkverkleideten Attika eingefasstes Flachdach.

## **II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **1. Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen**

In dem mit XXXX gekennzeichneten Bereich ist bei Tiefbaumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation einschließlich der gutachterlichen Abnahme der Baugrube erforderlich mit einer entsprechenden Haufwerksbeprobung nach LAGA / Deponieverordnung.

### **III. Hinweise**

#### **1. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NW.

#### **2. Erdbauarbeiten**

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss 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.

#### **3. Grundwasser / Baugrundstücksverhältnisse**

Der höchste Grundwasserstand beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 36 m ü. NN bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 38 m. Angesichts der Rheinnähe besteht die Möglichkeit des Vorhandenseins von Auenböden, in denen grundsätzlich auch tonig-sandige Einschaltungen vorhanden sein können. Angemessene bauliche Vorkehrungen zur Standsicherheit und Dichtigkeit der geplanten Gebäude gegen Grundwasser bzw. Staunässe sind daher zu berücksichtigen.

#### **4. Überschwemmungsgebiete / Hochwasser**

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) des Rheins. Der Vorhabenträger hat die künftigen Eigentümer eigenverantwortlich über diesen Umstand zu informieren.

Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten sind beim Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einsehbar.

#### **5. Kampfmittelfunde**

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

## 6. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 (2005-04) innerhalb einer Erdbebenzone 1 der Unterklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C. Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben.

## 7. 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. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

## 8. Klima- und haustechnische Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Wärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss.

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 Schallleistungspegels 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.

| Schallleistungspegel<br>LWA [dB] | Abstand [m]<br>WA | Abstand [m]<br>WA |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 36                               | 0,1               | 0,8               |
| 39                               | 0,5               | 1,2               |
| 42                               | 0,9               | 1,9               |
| 45                               | 1,4               | 3,0               |
| 48                               | 2,2               | 4,5               |
| 51                               | 3,4               | 6,7               |
| 54                               | 5,2               | 9,1               |
| 57                               | 7,6               | 13,9              |
| 60                               | 10,9              | 19,7              |
| 63                               | 15,6              | 25,4              |
| 66                               | 22,2              | 31,8              |
| 69                               | 27,3              | 40,8              |
| 72                               | 34,4              | 53,6              |
| 75                               | 44,6              | 71,7              |
| 78                               | 58,9              | 97,1              |
| 81                               | 79,2              | 132,7             |
| 84                               | 107,7             | 182,2             |
| 87                               | 145,5             | 250,4             |
| 90                               | 202,6             | 343,3             |