

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 525 „Südlich Helbüchelstraße“

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

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB, § 6a BauNVO)

1.1 Es wird ein urbanes Gebiet festgesetzt.

1.2 Das Baugebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In dem Baugebiet ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur das Vorhaben zulässig, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Dormagen verpflichtet hat.

2. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

2.1 In dem Baugebiet sind überdachte sowie nicht überdachte Stellplätze nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung „GSt“ zulässig.

2.2 Die gemeinschaftlichen Stellplätze an der Langemarkstraße dienen der Erfüllung der Verpflichtungen nach § 48 Abs. 1 S. 1 BauO NRW für das Baugebiet.

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 (4) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Gebäudehöhen

Im Baugebiet gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen.

Die im Baugebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:

- technische Aufbauten,
- Fahrstuhlüberfahrten,
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung

sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

5.1. Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem Wert, der einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

6.1 Im Baugebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, bezogen auf die jeweils zugeordnete Erdgeschosebene (I-geschossig) und die Ebenen des 1. und 2. Obergeschosses (II- und III-geschossig), festgesetzt.

Im Baugebiet können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die folgenden Anlagenteile und Nebenanlagen zugelassen werden:

- Balkone,
- Terrassen,
- Vordächer,
- Müllsammelstellen,
- Nebenanlagen als Anlagen zur Einrichtungen der Niederschlagsversickerung, Fahrradunterstände.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 Im Baugebiet (BG) ist die zulässige Anzahl von Wohnungen auf 32 Wohnungen begrenzt.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) und Nr. 24 BauGB)

8.1 Verkehrslärm

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen

Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch magentafarbige Linien mit beigefügten Dezibelangaben dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

9. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 89 BauO NRW)

9.1. Schutz erhaltenswerter Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der im Baugebiet gekennzeichnete Einzelbaum ist als dauerhaft zu erhalten festgesetzt und im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gegenüber dem Baubetrieb und Ausbau von Erdleitungen entsprechend der DIN 18920 und RAS-LP4 durch eine Vegetationsfläche zu schützen.

Bei Abgang ist der Baum am Standort zu ersetzen.

9.2 Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 7 BauO NRW)

Nach den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegende Hecken sind als min. 1,20 m hohe lebende Hecke (3 Pflanzen/m) mit integriertem Zaun auszuführen.

Im Baugebiet sind Nebenanlagen, wie z.B. Mülltonnenplätze, umgrenzend zu bepflanzen.

Im Baugebiet sind alle Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Dachbepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW)

Im Baugebiet sind Flachdächer (FD) des 1. Obergeschosses sowie Dächer von Carports unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss den FLL-Dachbegrünungsrichtlinien, Ausgabe 2018, entsprechen. Das anzuwendende Konzept der Dachbegrünung ist im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Mueller + Partner aus dem Oktober 2016 niedergelegt.

Von der Verpflichtung zur Dachbepflanzung ausgenommen sind die Flächen der begehbaren Dachterrassen sowie Standorte für technische Einrichtungen (z.B. Photovoltaikanlagen).

10. Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Im Baugebiet sind sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung anfallende Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem Grundstück zu versickern.

10. Weitere gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

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

10.1 Im Baugebiet ist als Dachform ausschließlich das Flachdach (FD) zulässig. Die Neigung des Flachdachs darf 15° nicht überschreiten.

10.2 Fassaden

Im Baugebiet sind Außenwandflächen nur entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in unterschiedlicher Farbgebung und Materialien auszuführen. Zulässig sind ausschließlich :

- Putzflächen,
- Klinkerflächen,
- Fensterfelder.

II. Hinweise

Erdbebenzone

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes NRW, 2006 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

Kampfmittel

Im Plangebiet des Bebauungsplanes kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodendenkmalpflege

Bei Erdingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen. Vor Erdingriffen tiefer als 42,48m NHN ist bei der Unteren Denkmalbehörde eine Erlaubnis i.S.d. § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuholen. Nähere Hinweise zum denkmalrechtlich gebotenen Vorgehen können der Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 22. Juni 2016 entnommen werden.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet wird maßgeblich vom Rheinwasserstand beeinflusst. Die zu erwartenden maximal Grundwasserstände im Plangebiet sind beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) NRW zu erfragen.

Versickerung

Im Baugebiet sind die Niederschlagswässer der Dachflächen auf dem Grundstück gemäß der durch den Rhein-Kreis Neuss erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis vom 2. Februar 2017 zu versickern.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

Boden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Empfehlungen des Baugrundgutachtens der Terra Umwelt Consulting GmbH vom 14. Oktober 2016 sind zu berücksichtigen.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im

Rahmen von Erdbau-arbeiten 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

Natur- und Artenschutz

Im Baugebiet sind Brutvorkommen besonders geschützter europäischer Vogelarten möglich. Zur Vermeidung vorhabenbedingter Tötungen oder Verletzungen von Vögeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Gehölzarbeiten im Plangebiet nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

Falls Gehölzarbeiten bereits im September erfolgen sollen, ist zuvor eine Brutnutzung auszuschließen. Gehölzarbeiten sind bei einer Brutnutzung erst nach dem endgültigen Verlassen der Brutstätte durch Eltern- und Jungvögel zulässig.

Bäume im Baugebiet, die Baumhöhlen aufweisen, können Fledermäusen möglicherweise als Quartier dienen. Daher dürfen diese Bäume nur im Zeitraum Oktober bis November nach vorheriger Kontrolle durch sachkundige Personen gefällt werden.

Nähere Hinweise zum artenschutzrechtlich gebotenen Vorgehen können dem Gutachten zur Artenschutzprüfung (Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, 14. Juli 2014) entnommen werden.

Begrünungsaufbau für Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzungen 8.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. veröffentlichten "Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

Errichtung und Betrieb von Grundwasserwärmepumpen

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

Haustechnische, ortsfeste Anlagen

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 Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten. Die Schutzbedürftigkeit des urbanen Gebiets (MU) entspricht insoweit dem Mischgebiet (MI).

Schallleistungspegel LWA [db]	Abstand [m] (MI)	Abstand [m] (WA)	Abstand [m] (WR)
36	0	0,1	0,8
39	0	0,5	1,2
42	0,3	0,9	1,9
45	0,6	1,4	3,0
48	1,1	2,2	4,5
51	1,7	3,4	6,7
54	2,6	5,2	9,7
57	3,9	7,6	13,9
60	5,9	10,9	19,7
63	8,6	15,6	25,4
66	12,3	22,2	31,8
69	17,6	27,3	40,8
72	23,7	34,4	53,6
75	29,4	44,6	71,7
78	37,4	58,9	97,1
81	48,8	79,2	132,7
84	64,9	107,7	182,2
87	87,6	147,5	250,4
90	119,5	202,6	343,3

Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb und in der Nähe des Plangebietes liegen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die entsprechenden Schutzabstände sind zu beachten. Vor der Ausführungsplanung ist der jeweilige Netzbetreiber zu beteiligen.