

STADT WESSELING – STADTTEIL KELDENICH

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/16, „Sechtemer Straße/Friedhofsweg“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: August 2017

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW
WES02-tf-offenlage9, 24.08.2017

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig.

2. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) für die Herstellung von Tiefgaragen bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO ist bei einer festgesetzten Geschosszahl „III“ ein weiteres Obergeschoss zulässig, sofern die Geschossflächenzahl von 1,2 für die drei unteren Geschosse eingehalten wird.

3. Bestimmung der Gebäudehöhen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens die Oberkante des Fertigfußbodens.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Bezugspunkt für die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten (z.B. haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO ist bei einer festgesetzten Geschosszahl „III“ ein weiteres Obergeschoss zulässig, sofern die Grundfläche dieses Geschosses maximal 2/3 des darunter liegenden, dritten Vollgeschosses aufweist. Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen im Erdgeschoss und Balkone die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wobei zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist.

5. Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Garagen nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise durch Tiefgaragen überschritten werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

6. Passiver Schallschutz zum Verkehrslärm

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) von Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Stand: Juli 2016) erreicht wird.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außen- lärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ver- gleichbar schutzbe- dürftige Nutzungen	Bürräume und ver- gleichbar schutzbe- dürftige Nutzungen
		Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	Bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Eine ausreichende Frischluftzufuhr der Räume (vollständiger Luftwechsel innerhalb von jeweils höchstens zwei Stunden) ist durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen sicherzustellen.

Ab dem Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume und Kinderzimmer zwingend mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszuführen. Die Lüftungsanlagen dürfen nicht zu einer Minderung des resultierenden bewerteten Bauschalldämmmaßes $R'_{w, res}$ führen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite bzw. eines Geschosses niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden. Außerdem ist dann auch auf Nachweis der Verzicht auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen möglich.

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Abschnitte sind für den Fall der Errichtung von Balkonen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss ergänzende Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Balkondecken, Teilverglasungen) notwendig, um eine Pegelsenkung im Außenwohnbereich auf unter 60 dB(A) zu erreichen. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Hochbauplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich zu belegen.

B. Örtliche Bauvorschriften

Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

Richtfunk

Teile des Plangebietes werden von einer geplanten Richtfunkverbindung tangiert. Die geplante Richtfunkverbindung ist mit den dazugehörigen Schutzbereichen sowohl lage- als auch höhenmäßig in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Innerhalb dieser Schutzbereiche sind weder Gebäude, noch Gebäudeteile sowie notwendige Bauhilfsmittel (wie zum Beispiel Baukräne) zulässig.

D. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen und es ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

3. Artenschutz

Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Rückschnitte größeren Umfangs sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der vom 1.3. bis 30.9. andauernden Vogelnistzeiten durchzuführen.

4. Passiver Schallschutz

Für Wohnnutzungen wird bei Beurteilungspegeln ab 45 dB(A) zur Nachtzeit (siehe Lärmguten der Kramer Schalltechnik vom 01.06.2017, Seiten 10 und 12) empfohlen, an Schlafräumen den Einbau entsprechend ausgelegter Lüftungsanlagen vorzusehen. Neben dieser Empfehlung sind die Festsetzungen unter Punkt 6. zwingend einzuhalten.

5. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim Bereich Stadtplanung in der 3. Etage des Neuen Rathauses, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

6. Störfall- Betriebsbereich i.S.d. Artikel 13 der Seveso- III- Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände eines Betriebsbereiches i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso- III- Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für Betriebsbereiche i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfallbetriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art.13 Seveso- III- Richtlinie/§ 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung 12/2015).