

STADT WESSELING – STADTTEIL BERZDORF

Bebauungsplanes Nr. 1/131, „Traunsteiner Straße Nord“

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf

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), Wiebke Meier (M.Sc. Städtebau)
WES03-tf8, 29.08.2017

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. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind dort, wo als Bauweise Doppelhäuser festgesetzt sind, maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dort, wo als Bauweise Hausgruppen festgesetzt sind, sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen im Erdgeschoss und Balkone die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten, wobei zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist.

4. Stellplätze, Carports und Garagen

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

5. 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	Büroräume 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 III sind Schlafräume und Kinderzimmer 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, eines Geschosses oder eines zu schützenden Raumes (Räume mit Tagesnutzung, Schlafräume) 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.

6. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (BN)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB werden im Bereich des zeichnerisch festgelegten Schutzstreifens der Öl- Fernleitung folgende Festsetzungen getroffen, um einen Schutz der Leitung sowie ein dauerhaftes Betreten und Benutzen des Schutzstreifens durch den Leitungsbetreiber zu gewährleisten:

- Es dürfen keine Gebäude errichtet werden.
- Es dürfen keine über eine übliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden (> 30 cm).
- Es dürfen keine Carports, Garagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuser, Schuppen, Spielgeräte, Leuchten, Schächte) und Einfriedungen errichtet werden.
- Die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen ist nicht gestattet. Es dürfen lediglich Rasen, Bodendecker oder andere flachwurzelnde Pflanzen angepflanzt werden.
- Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Müllstandplätze und Fahrradstellplätze sind zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

Doppel- und Reihenhäuser je zusammenhängendem Baufeld müssen die gleichen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Im gesamten Plangebiet wird eine maximale Dachneigung von 45 Grad festgesetzt.

Die Gesamtlänge von Dachgauben, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf das Maß einer halben Trauflänge je Hausseite nicht überschreiten. Mehrere Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind zulässig, sofern deren Gesamtlänge das o.g. Maß nicht überschreitet.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Die Anbauverbotszone (40,0 m) nach § 9 Abs. 1 FStrG sowie die Anbaubeschränkungszone (100,0 m) nach § 9 Abs. 2 FStrG entlang der Autobahn 555, gemessen vom äußeren Rand

der befestigten Fahrbahn, sind in der Planzeichnung eingetragen und zu beachten.

Von Werbeanlagen ist im Abstand von 40,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand des Kreisverkehrsplatzes (L182/K31), abzusehen.

D. Hinweise

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände von Betriebsbereichen 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).

2. 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.

3. 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.

4. Sonstige Verkehrsemissionen

Es wird auf die von den angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen ausgehenden Verkehrsemissionen (Staub, Abgase) hingewiesen.

5. Artenschutz

Rodungs- und Fällungsarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. eines Jahres und 01.03. des folgenden Jahres erfolgen.

6. 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.