



Stadt Bedburg

**Bebauungsplan Nr. 43
Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“
6. Änderung**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 27. April 2016

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	5
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	5
1.6	Grünflächen	5
1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
1.8	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	6
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW	8
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	8
2.2	Werbeanlagen.....	8
2.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	8
2.4	Müllbehälter	8
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	9

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) folgende Nutzungsarten festgesetzt:

MI 1 = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

II. Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

III. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Vergnügungsstätten.

MI 2 = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

III. Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

IV. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone¹ über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie über die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone als Höchstgrenzen festgesetzt.²

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.³

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch Eintrag in die Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.⁴

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH), für das Mischgebiet MI 1 mit $GH \leq 11,00$ m und für das Mischgebiet MI 2 mit $GH \leq 13,00$ m festgesetzt, wird als das Maß zwischen der Straßenoberfläche der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse ab Gebäudemitte (Fassade), bis zur Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut (Dachfirst) - ausschließlich evtl. notwendiger technischer Aufbauten - definiert.

Bei einseitig geneigten Dächern (Pultdächer) bildet der höchste Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut die Firstlinie.

Teilbereich	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in m
MI 1	0,6	max. II VG	$\leq 11,00$
MI 2	0,6	max. III VG	$\leq 13,00$

Tab. 1: Übersicht der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
(Quelle: eigene Darstellung)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

¹ Vgl. Planzeichnung

² Siehe Tab. 1

³ Ebd.

⁴ Ebd.

Überschreitung der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten

Zur Errichtung von Terrassenüberdachungen und eingeschossigen Wintergärten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Überschreitung der rückwertigen Baugrenzen um maximal 4,00 m ausnahmsweise zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Überdachte Stellplätze⁵ und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Sonstige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern gestalterische Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte private Verkehrsfläche wird als Privatstraße festgesetzt.

1.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Sie sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten sofern sonstige Festsetzungen oder gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Stellplätze, Zuwegungen sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen⁶ zu gestalten. Lediglich die

⁵ Carports o.Ä.

⁶ Z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, Splittdecken, wassergebundene Decken

Zufahrten zu Stellplätzen sowie die erforderlichen Fahrgassen innerhalb von Stellplatzanlagen dürfen auch als Asphaltflächen sowie mit sonstigem Pflaster ausgeführt werden.

1.8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ Ausgabe 11-1989 auszubilden. Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109⁷. Dieses Maß ist entsprechend der Raumgeometrie gemäß Tabelle 9 der DIN 4109⁸ zu korrigieren.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches	Büroräume ¹ u. Ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2	50	45
7	VII	> 80	2	2	50

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tab. 2: Tabelle 8 aus DIN 4109: Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämmmaß
(Quelle: DIN 4109 Ausgabe 11-1989, eigene Darstellung)

Entsprechend Planeintrag gelten im Plangebiet die Lärmpegelbereiche III, IV und V (LPB III-V).

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die erforderlichen Schalldämmmaße erf. $R'_{w, res}$ gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe 11-1989 sind in Abhängigkeit

⁷ Siehe Tab. 2

⁸ Siehe Tab. 3

vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche eines Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe 11-1989 zu erhöhen oder abzumindern.

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Zeile										
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3
$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraums in m ² S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m ²										

Tab. 3: Tabelle 9, DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8, DIN 4109 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$
 (Quelle: DIN 4109 Ausgabe 11-1989, eigene Darstellung)

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall⁹ geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

⁹ Z.B. durch abschirmende Bebauung oder Eigenabschirmung

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den genehmigungsbedürftigen Vorhaben nach § 63 BauO NRW auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 65 BauO NRW und genehmigungsfreie Anlagen nach § 66 BauO NRW.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Je sichtbar in Erscheinung tretende Fassade ist eine Werbeanlage zulässig. Die Ansichtsfläche je Werbeanlage wird auf ein Maß von 5 % der Ansichtsfläche einer Fassade begrenzt.

Lichtprojektionswerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen.

2.4 Müllbehälter

Private bewegliche Müllbehälter sind so auf den Grundstücken unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum sowie von öffentlichen Fußwegen oder Stellplätzen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere Anlagen gestalterisch zu integrieren oder blickdicht abzapflanzen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

1. Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
4. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 ‚Zulässige Belastung des Baugrunds‘ sind zu beachten.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
6. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.

Diese Textfestsetzungen und Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Bedburg, Teilgebiet „Adolf-Silverberg-Straße“ 6. Änderung

Bedburg, den _____

(Siegel)

Bürgermeister