



Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplan Nr. 26  
Hack-West  
– 9. Änderung –  
„Kölner Straße/ Pestalozziweg“**

**Textliche Festsetzungen**

20.09.2022

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Attika (ohne Dachbegrünung) bei Gebäuden mit Flachdach. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhenull (NHN).

##### Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z. B. Aufzüge, Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dach darf insgesamt 20% der Dachfläche nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

##### Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann die zulässige Grundfläche darüber hinaus bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Terrassen, Balkone und Loggien die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,0 m überschritten werden können.

20.09.2022

## 1.4 Soziale Wohnraumförderung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten; dies betrifft das Gebäude, das im Bebauungsplanentwurf mit der max. Gebäudehöhe von max. 117 m ü. NHN versehen ist.

## 1.5 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Dabei ist die Tiefgarage ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind der durch Planeinschrieb mit ST gekennzeichnete Bereich sowie Stellplätze für Fahrräder.

Innerhalb der Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume sowie Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche zulässig.

## 1.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Zu- und Ausfahrten ausschließlich in den mit „Einfahrtsbereich“ festgesetzten Bereichen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Fuß- und Radwegeverbindungen von den öffentlichen auf die privaten Flächen bzw. umgekehrt.

## 1.7 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### Lärmpegelbereiche

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten – die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ ) einzuhalten:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_A$ )
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80

20.09.2022

7	VII	> 80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		
Dabei ist:		
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.	
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches	
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, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliche	

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

#### Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr)  $> 62$  dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

#### Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel  $> 45$  dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

#### Lärmschutzwand

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Lärmschutzzaun eine Höhe von mindestens 2,0 m über der ausgebauten Geländehöhe des direkt angrenzenden Stellplatzes aufweisen. Der Lärmschutzzaun muss dabei ein Schalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen.

### **1.8 Begrünungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

20.09.2022

### Bäume

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mindestens 5 Großgehölze sowie mindestens 8 Mittel- bis Kleingehölze gemäß der Pflanzliste A bzw. B ohne einer Unterbauung mit einer Tiefgarage zu pflanzen. Darüber hinaus sind mindestens 12 weitere Mittel- bis Kleingehölze gemäß der Pflanzliste B zu pflanzen.

### Allgemeine Begrünung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nicht mit Gebäuden, oberirdischen Stellplätzen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überplanten Bereiche zu begrünen.

### Dachbegrünung

Die Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm inklusiver der notwendigen Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik-elementen sind oberhalb der extensiven Dachbegrünung zulässig.

### Begrünung der Tiefgarage

Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 35 cm tiefen Bodensubstratschicht inklusive der notwendigen Filter- und Drainschicht auszubilden.

Bei Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 60 cm inklusiver der notwendigen Filter- und Drainschicht betragen. Zulässig hierfür ist auch die Errichtung in Kübel bzw. Hochbeeten.

### Hecken

Als Hecken sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich Heckengehölze gemäß der Pflanzliste C zu verwenden.

### Pflanzliste A

<i>Hochstamm, 3x verpflanzt, mind.18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund oder in der Qualität vergleichbarer Mehrstämme als Solitärgehölz</i>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula utilis	Himalaya-Birke
Catalpa bignonioides	Gewöhnlicher Trompetenbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Pinus Sylvestris	Waldkiefer
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Stiel-Eiche

20.09.2022

Robinia pseudoaccacia	Gewöhnliche Robinie
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum

### Pflanzliste B

<i>Hochstamm, 3x verpflanzt, mind. 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund oder in der Qualität vergleichbarer Mehrstämme als Solitärgehölz</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Amelanchier lamarkii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus kousa	Chinesischer Blumen-Hartriegel
Gleditsia triacanthos ‚Sunburst‘	Gold-Gleditschie
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Pyrus calleriana ‚Chanticleer‘	Chinesische Wildbirne
Prunus sargentii	Bergkirsche
Prunus serrulata	Japanische Blütenkirsche
Prunus yedohensis	Japanische Maienkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### Pflanzliste C

<i>verpflanzte Hecken, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen</i>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Eleagnus ebbingei	Wintergrüne Ölweide
Prunus lusitanica	Portugiesischer Kirschlorbeer
Taxus baccata	Europäische Eibe

## **2 Kennzeichnung**

Das Plangebiet liegt gemäß der DIN EN 1998-1/NA (2011.01) in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R.

20.09.2022

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Artenschutz**

Für das Bebauungsplanverfahren wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung der ersten Stufe (Stand: Mai 2020) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe zwei (Stand: November 2020) hinsichtlich Fledermäuse und Vögel von „Faunistik & Umweltplanung Mechtild Höller Diplombiologin VBIO“ durchgeführt. Hier wurden insbesondere Maßnahmen für die Baufeldfreimachung genannt, welche bei der bereits durchgeführten Baufeldfreimachung beachtet worden sind. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben sind folgende Maßnahmen noch zu berücksichtigen.

- Bei einer Neubebauung, sind für die spätere Außenbeleuchtung insektenfreundliche warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden. Die Lampen sind so zu wählen, dass das Licht senkrecht nach unten abstrahlt.
- Bei einer Neubebauung ist auf Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen durch die Verwendung reflexionsarmer bzw. nicht spiegelnder Glasscheiben zu achten.

#### **3.2 Bauschutzbereiche**

Zum Schutz des Luftverkehrs werden im Umfeld von Flughäfen Bauschutzbereiche gemäß §12 LuftVG und Obstacle Limitation Surfaces (OLS) festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom 30.03.1961 bekanntgemachten Bauschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn und auch innerhalb der Inner Horizontal Surface der OLS. Im Planbereich ist bei der Errichtung von Bauwerken oder Anlagen, dauerhafter wie auch temporärer Art bei Überschreitung einer Gesamthöhe von 91,99 m ü.NN die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde vor der Errichtung erforderlich. Zuständig ist hier die Bezirksregierung Düsseldorf. Bauhöhen von über 112,45 m ü. NN erfordern zudem eine Sicherheitsbeurteilung in Bezug auf die Auswirkungen auf den Luftverkehr sowie eine Genehmigung des Verkehrsministeriums NRW.

#### **3.3 Bodendenkmalpflege**

Bei Erdingriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

#### **3.4 Boden / Altlasten**

Eine durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte im Wesentlichen, dass die vorhandenen Haufwerksmaterialien (Boden-Bauschuttgemisch) sowie das gesamte aushubrelevante Material einer Verwertung im Sinne der LAGA zugeführt werden kann.

Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstofffracht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Hierzu ist die Durchführung von Deklarationsanalysen erforderlich.

#### **3.5 Emissionen der Kölner Straße (L 284)**

Das Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgabe, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) insbesondere der Kölner Straße (L 284) vorbelastet. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

20.09.2022

### **3.6 Entwässerungskonzept / Abwasserbeseitigung**

Das abflusswirksame Niederschlagswasser ist an den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Schmutzwasser ist an den bestehenden öffentlichen Schmutz- oder Mischwasserkanal anzuschließen.

### **3.7 Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 1 / R.

### **3.8 Grundwasser**

Im Plangebiet treten stau- und grundnasse Böden auf. Dabei ist zu beachten, dass baubedingte Einflussnahmen auf das Grundwasser in der Regel „Benutzungen“ gemäß Wasserhaushaltsgesetz darstellen und insofern der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen. Bauherren sind verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit ihres Vorhabens zu informieren. Eine Dränung zur Regelung des Grundwasserstandes ist aus wasserrechtlicher Sicht generell nicht zulässig.

### **3.9 Passiver Schallschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schutzzone nach Fluglärmgesetz. Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

### **3.10 Werbeanlagen**

Bei der Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Kölner Straße (L 284) ist § 28 i. V. m. § 25 StrWG zu beachten.

### **3.11 DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4 Plänen, Bauen, Umwelt, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **3.12 Bisheriges Planungsrecht**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert.

### **3.13 Fachgutachten**

#### Immissionsschutz

- Schalltechnisches Gutachten, Schallschutz im Städtebau nach DIN18005, 16. BImSchV, etc., April 2022, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf
- Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutzprognose nach TA Lärm), Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Tiefgarage etc. gemäß TA Lärm, April 2022, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf



20.09.2022

#### Bodengutachten

- Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, April 2020, Althoff& Lang GBR, Baugrund- und Umweltberatung, Robert-Perthel-Straße 19, 50739 Köln

#### Artenschutzprüfung

- Bauvorhaben Kölner Str./Pestalozzieweg in Rösrath, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP –Stufe 1) hinsichtlich planungsrelevanter Arten, Mai 2020, Faunistik & Umweltplanung, Mechthild Höller Dipl.-Biologin, Am Telegraf 31, 51375 Leverkusen
- Bauvorhaben Kölner Str./Pestalozzieweg in Rösrath, Artenschutzprüfung – Stufe 2 hinsichtlich Fledermäuse und Vögel, November 2020, Faunistik & Umweltplanung, Mechthild Höller Dipl.-Biologin, Am Telegraf 31, 51375 Leverkusen

#### Verkehrsuntersuchung

- Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Kölner Straße 51, Rösrath, September 2021, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Beratende Ingenieure für Verkehrs- und Straßenwesen ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Neue Weyerstraße 6, 50676 Köln

#### Entwässerungsplanung

- Bericht zum Vorentwurf Entwässerung, Dezember 2021, Ingenieur Büro Neuhaus, Bismarckstraße 39, 41747 Viersen