

Bebauungsplan

Nr. 25/I „GE Scharrenbroich“

4. Änderung

Teil B - Textfestsetzungen

Datum: 01.07.2019



Stadtplanung Architektur Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Christian Deichmüller

Schubertstraße 11a 56179 Vallendar

tel. 0261-6679335 fax: 0322-21563911

eMail: christian.deichmueller@t-online.de

Textteil zum Bebauungsplan

Nr. 25/I „GE Scharrenbroich“ – 4. Änderung

Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der BauO NRW

Vorbemerkung: Der **Bebauungsplan** besteht aus der gleichnamigen Planurkunde (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und einer Planbegründung Teil C).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|------------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1
BauGB |
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| 1.1.1 | Im Allgemeinen Wohngebiet werden die vorgesehene Ausnahmen nicht zugelassen | § 1 (3) BauNVO |
| 1.1.1.1 | - Betriebe des Beherbergungsgewerbes | § 4 (3) Nr. 1
BauNVO |
| 1.1.1.2 | - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe | § 4 (3) Nr. 2
BauNVO |
| 1.1.1.3 | - Anlagen für Verwaltungen | § 4 (3) Nr. 3
BauNVO |
| 1.1.1.4 | - Gartenbaubetriebe | § 4 (3) Nr. 4
BauNVO |
| 1.1.1.5 | - Tankstellen | § 4 (3) Nr. 5
BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) Nr. 1
BauGB i.V. mit §§
16 ff. BauNVO |
| 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche | § 19 BauNVO |
| 2.1.1 | Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ, gemittelt über alle Wohngebietsflächen im Plangebiet) und die Grundfläche ergeben sich aus der Planurkunde | |
| 2.2 | Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche | § 20 BauNVO |
| 2.2.1 | Die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossfläche ergibt sich aus der Planurkunde | |
| 2.3 | Höhe baulicher Anlagen | § 18 BauNVO |
| 2.3.1 | Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planurkunde | |
| 2.3.2 | Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First). | |

-
- 2.3.3 Untergeordnete technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Schornsteine) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um ein erforderliches Maß überschreiten.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2
BauGB i.V. mit §§
22 u. 23 BauNVO
§ 22 (2) BauNVO
- 3.1 Es werden nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Die jeweilige Festsetzung ergibt sich im Einzelnen aus der Planurkunde.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und ergeben sich aus der Planurkunde. § 23 (1) BauNVO
- 4. Versorgungsflächen** § 9 (1) Nr. 12
BauGB i.V. mit §§
14 (2) BauNVO
- 4.1 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 4.2 Auf allen Dachflächen sind Anlage und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (z.B. Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.
- 4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** § 9 (1) Nr. 21
BauGB
- 4.3.1 Der gesamte Bereich der in der Planurkunde dargestellten privaten Verkehrsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.
- 4.3.2 Der gesamte Bereich der in der Planurkunde dargestellten privaten Verkehrsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 4.3.3 In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche GFL auf der privaten Grundstücksfläche WA-5 wird zur Gewährleistung der Gebietsentwässerung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Rösrath festgesetzt.
-

-
- 5. Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4
BauGB i.V. mit §§
12 und 21a
BauNVO und § 86
BauO NRW
§ 12 (6) BauNVO
- 5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind offene Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Erschließung des Baugrundstückes und der der öffentlichen Erschließung zugewandten Baugrenze zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind je Wohneinheit bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² mindestens 1 Stellplatz, bei Wohnungsgrößen zwischen 50 und 100 m² 1,5 Stellplätze und bei Wohnungsgrößen ab 100 m² 2 Stellplätze nachzuweisen. Zum Nachweis dienen auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports). Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garageneinfahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. § 86 BauO NRW
- 6. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen** § 9 (1) Nr. 25
BauGB
- Der im Plan entsprechend gekennzeichnete, strukturreiche und weitgehend frei wachsende Gehölzstreifen entlang der westlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche ist mit einer Mindestbreite von 6 m zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
Pflegerische Gehölzrückschnitte sind in Zeitintervallen jeweils nur für einen Teil der Gehölze durchzuführen. Gehölzausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige standortheimische Gehölzarten zu ersetzen.
- 7. Immissionsschutz** § 9 (1) Nr. 24
BauGB
- 7.1 Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei Tagschutzzonen sowie eine Nachtschutzzone fest. Das Plangebiet liegt nicht nur unweit vom Flughafen entfernt, sondern auch in räumlicher Nähe zu den gesetzlichen Schutzzonen. Hierdurch ist im Planbereich tags wie auch nachts mit Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schalldämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit
-

- einem Mindestschalldämmmaß von $R'w_{Res} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.
- 7.2 Die geplante Tiefgaragenzufahrt ist, ausgehend von der in der Flucht der Westfassade des Gebäudes Scharrenbroicher Straße 77 festgesetzten Baugrenze, auf eine Länge von 4 m einzuhausen.
- 7.3 Die in den Zufahrtsbereichen (private Verkehrserschließung, Tiefgarage) zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwände sind zur Vermeidung von Schallreflexionen zu den zugehörigen Verkehrsflächen hin absorbierend (siehe Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - ZTV-LSW 06) auszuführen.
- 7.4 Entlang der Zufahrt (private Verkehrserschließung) ist zur Vermeidung von Schallreflexionen die Nordfassade des geplanten Gebäudes im WA-7 als strukturierte Hausfassade mit einem Reflexionsverlust von 2 dB(A) entsprechend VDI 2714 (Richtlinien des Vereins deutscher Ingenieure, Schallausbreitung im Freien, Januar 1988, Beuth Verlag, Berlin) auszuführen.
- 7.5 Den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen liegt die aktuelle Planungskonzeption zugrunde. Um Änderungen in der Konzeption berücksichtigen zu können, können erforderliche Lärmschutzmaßnahmen abweichend zu den getroffenen Festsetzungen ausgeführt werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die gesetzlich geforderten Werte (Grenzwerte, Richtwerte oder Orientierungswerte) eingehalten sind und eine im Sinne des BImSchG unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszuschließen ist.

B. Festsetzungen gem. §86 BauO NRW in Verbindung mit §9(4) BauG – Örtliche Bauvorschriften –

- | | | |
|----------|--|--|
| 1 | Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften | §9(4) BauGB i.V.m.
§86(1) Nr. 4 BauO
NRW |
| 1.1 | Anlage der privaten Freiflächen (Gartenflächen)
Sämtliche nicht überbaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einer Bodenauflage von mind. 60cm Mächtigkeit zu überdecken und ebenfalls zu begrünen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. | |

1.2 **Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) extensiv zu begrünen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche der Wohngebäude, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden. Grundsätzlich ist aber mindestens 50 % der Dachfläche von Wohngebäuden zu begrünen.

C. **Hinweise und Empfehlungen**

§ 9 (6) BauGB

C.1 **Hinweise zum Baugrund:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 *Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke*, DIN EN 1997-1 und -2 *Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik* sowie DIN 1054 *Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1*) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

C.2 **Ökologische Belange und Artenschutz**

C.2.1 **Rodungsarbeiten und Gehölzrückschnitt**

Zur Vermeidung von Individuenverlusten, dem Verlust von Fortpflanzungsstätten (z.B. Nestern) sowie von erheblichen Störungen von artenschutzrelevanten Tierarten sind erforderliche Rodungsmaßnahmen sowie auch wesentliche Gehölz-Rückschnitte in dem Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum, wenn durch eine unmittelbar vorausgegangene Kontrolle durch einen anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass durch den geplanten Eingriff keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

-
- C.2.2 Sonstige Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Abbrucharbeiten**
Rückbaumaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie auch sonstige Maßnahmen der Baufeldfreimachung, die potenziell in die Lebensstätten von artenschutzrelevanten Tierarten – insb. von Fledermäusen – eingreifen, sind grundsätzlich außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen Anfang November und Anfang April durchzuführen. Unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle auf Fledermausbesatz (Vorhandensein von Winterquartieren) durch einen Sachverständigen durchzuführen.
Ausnahmsweise zugelassen werden können Maßnahmen der Baufeldfreimachung und Abbrucharbeiten in der Zeit zwischen April und Ende September, wenn durch eine unmittelbar vorausgegangene Kontrolle durch einen anerkannten Sachverständigen bestätigt wird, dass durch den geplanten Eingriff keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Bezüglich der Prüfung eines möglichen Fledermausvorkommens ist in diesem Fall mindestens eine zweimalige Ausflugkontrolle während der Aktivitätsphase der Tiere erforderlich. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Fledermäuse oder Brutvögel ergeben, sind weitere Maßnahmen wie ggf. das Verschließen von Einfluglöchern zur nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (also bei Abwesenheit der Fledermäuse in den Gebäuden) zu ergreifen, die mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- C.2.3 Boden- und Grundwasserschutz**
Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Bebauung ein Einfluss auf das Grundwasser wahrscheinlich ist. Einwirkungen auf das Grundwasser stellen gem. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens zu informieren und ggf. einen Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis an das zuständige Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu richten.
- C.2.4 Begrenzung der Bodenversiegelung**
Carport- und Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.
-

-
- C.2.5 Beleuchtung privater und öffentlicher Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbelichtungen**
Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu wählen. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind möglichst Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Zu den marktüblichen Leuchtmitteln zählen insbesondere Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) wie auch LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung auch ergänzende Lösungen ggf. auch mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen, eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.
- C.3 Erdbebengefährdung**
Die Stadt Rösrath, Gemarkung Rösrath ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 1 / R zuzuordnen. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu berücksichtigen.
- C.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- C.4.1 Baudenkmale**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf einem Privatgrundstück (Scharrenbroicher Str. 71, Flurstück 2355) ein Wegekreuz, Baudenkmal gem. § 3 DSchG NRW vorhanden. Vorsorgend ist darauf zu achten, dass Beschädigungen während der Bauausführung vermieden werden. Weitere Baudenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt.
- C.4.2 Bodendenkmale**
Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG) wird hingewiesen.
- C.5 Altlasten**
Bei Hinweisen auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für
-

Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

C.6

Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen, Gutachten und der Begründung verwiesen wird, finden in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath, während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.