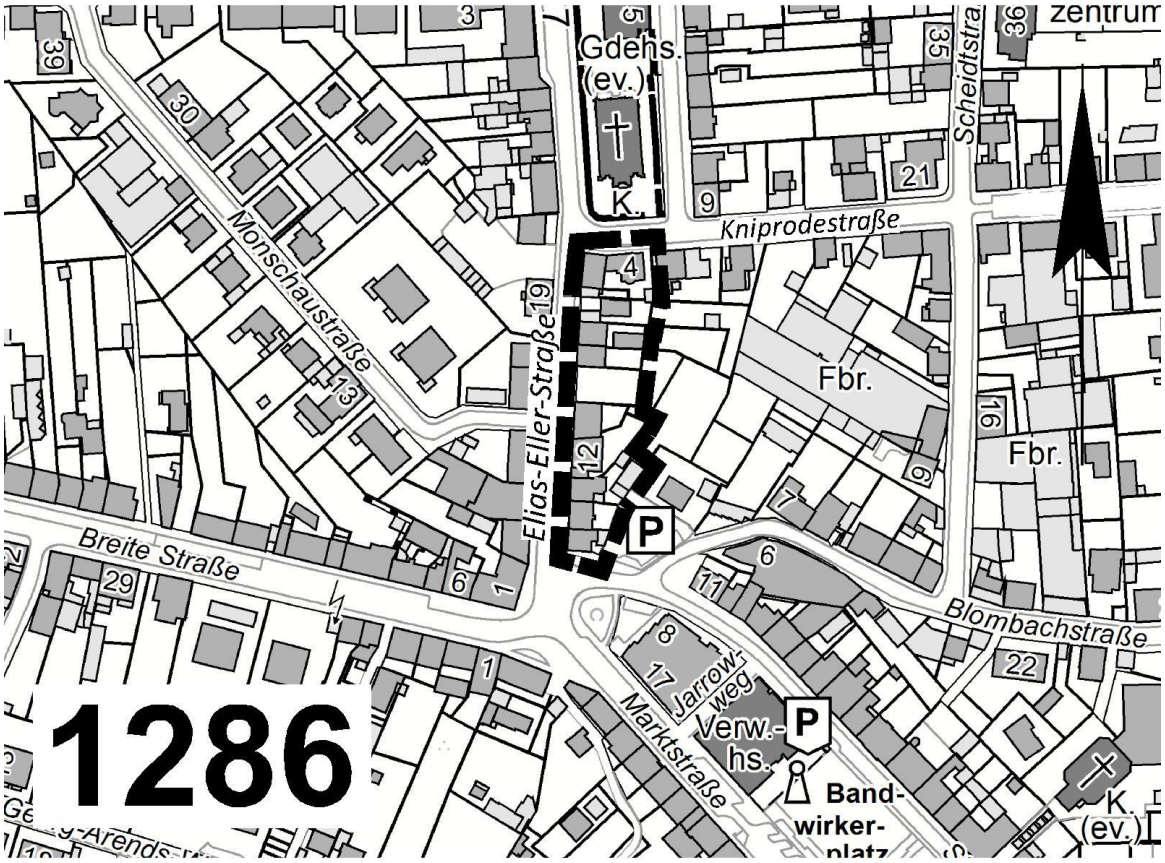
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 1286 - Elias-Eller-Straße –



Stand *11.2023*

Satzungsbeschluss

Hinweis:

Nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen bzw. Ergänzungen dieser Begründung werden in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für das Urbane Gebiet

1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

1.1.1 Spielhallen und Wettbüros sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

1.1.2 Offene Verkaufsstätten von Einzelhandelsbetrieben sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

1.1.3 Tankstellen sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

1.1.4 Nicht überdachte gewerblich genutzte Stellplätze sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Natur und Landschaft

1.2.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15 % Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.3 Immissionsschutz

Bei den Außenbauteilen von Gebäuden sind zum Schutz der Innenräume die in der unten stehenden Tabelle erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße erf.R'w,ges gemäß DIN 4109:2018-01, die sich aus den Außenlärmpegeln gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergeben, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Ermittlung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße erf.$R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Kap. 7.1, Gleichung (6) u. Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01								
Zeile	Spalte	1	2	3	4	5	6	7
1	Lärmpegelbereiche	I	II	III	IV	V	VI	VII
2	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB gemäß Tabelle 7	55	60	65	70	75	80	> 80
3	Raumarten	Erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße erf.$R'_{w,ges}$ in dB						
4	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	35	35	40	45	50	b)	a)
5	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	30	30	35	40	45	50	a)
6	Büroräume und Ähnliches	30	30	30	35	40	45	a)
a) Für maßgebliche Außenlärmpegel von L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.								
b) Für erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße von erf.$R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.								
Für den rechnerischen Nachweis sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße erf.$R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01, Gleichungen (32) und (33) mit dem Korrekturbeiwert K_{AL} zu korrigieren. Zur Berücksichtigung von Außenbauteilen, die unterschiedlich zur Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01 Kap. 4.4.1.								
Bei den unterstrichenen Werten handelt es sich um einzuhaltende Mindestwerte nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1.								

In den Lärmpegelbereichen III und höher sind in den Räumen, die zum Schlafen dienen, Schalldämmlüfter oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in Schlafräumen nachts 30dB nicht überschreitet (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind (§ 31 Abs. 1 BauGB).

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Firstrichtung

Die Regelung gilt nur für die Hauptanlagen entlang der Elias-Eller-Straße.

C. Hinweise

1. Radonbelastung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1286 liegt in den Radon-Vorsorgegebieten II.
Wer in den diesen Gebieten ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

2. Kampfmitteluntersuchung

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbaubaren Flächen auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Bohrlochdetektion empfohlen.