

BEBAUUNGSPLAN NR. 1076 V ‚RANGIERBAHNHOF WICHLINGHAUSEN‘**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1.0 Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Festsetzung: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA-Gebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Festsetzung: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist innerhalb der MI-Gebiete die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig.

1.3 Festsetzung: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der MI-Gebiete Vergnügungsstätten gemäß § Abs. 2 Nr. 8 unzulässig.

1.4 Festsetzung: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der GE-Gebiete Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 unzulässig.

1.5 Festsetzung: Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb der gewerblichen Bauflächen unzulässig.

1.6 Festsetzung: Einzelhandel ist innerhalb der GE-Gebiete gem. §31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und in direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird und diesem in der Grundfläche eindeutig untergeordnet ist. Das Verhältnis der durch das Hauptgewerbe des Handwerksbetriebes/Gewerbebetriebes in Anspruch genommenen Fläche zur Verkaufsfläche muss mindestens ‚70% zu 30%‘ betragen (§ 9 Abs. 1 BauGB). Dies ist im Baugenehmigungsantrag entsprechend nachzuweisen.

2.0 Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Festsetzung: In den Wohn- und Mischgebieten ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen zulässig.

2.2 Festsetzung: In den Wohn- und Mischgebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 Meter zulässig. Die Oberkante der Terrassen darf dabei maximal 1,00 Meter über dem späteren Niveau des Grundstücks liegen.

2.3 Festsetzung: Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

3.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Festsetzung: Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 0,80 m über der Oberkante der zugeordneten fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

4.0 Regelung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

4.1 Festsetzung: Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets werden für die Gewerbeflächen TF₁ (GE 1) bis TF₃ (GE 3) des Bebauungsplangebiets folgende Emissionskontingente L_{EK,i} gemäß E DIN 45691 festgesetzt.

TF Nr.	L _{EK,i} [dB(A)/m ²]	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE 1	62	50
GE 2	62	50
GE 3	60	48

- 4.2 Festsetzung:** Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Beurteilungspegel der Emissionen, bezogen auf die Teilflächen, nach der im Schallschutzgutachten aufgeführten Gleichung zu ermitteln. Zum weiteren Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm darf das anteiligen Immissionskontingent nicht überschreiten.
- 4.3 Festsetzung:** Im Bereich der mit der Signatur ‚Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind‘ versehenen Gebäudefassaden muss durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen gemäß der Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 reagiert werden.
- 4.4 Festsetzung:** Innerhalb des Plangebietes sind die Gebäudefassaden durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen gemäß der Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 auszuführen.
- 5.0 Regelung für Pflanzbindungen und Pflanzeralte (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 5.1 Festsetzung:** Auf den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- 6.0 Regelung zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Festsetzung:** Die Baumscheiben in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Mindestgröße von 3,0 x 2,0 m auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 7.0 Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 7.1 Festsetzung:** Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, auf den speziell festgesetzten Flächen (Ga, Ca, St) sowie nach Maßgabe der BauO NRW im seitlichen Grenzabstand der Gebäude zulässig.
- 7.2 Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Wohn- und Mischgebieten bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen nach Landesrecht, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen, wenn ihre Grundfläche mehr als 7,5 qm beträgt.
- 8.0 Regelung zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 8.1 Festsetzung:** Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden privaten Verkehrsflächen ist nicht abschließend festgesetzt. Im Rahmen der Ausführungsplanungen für die privaten Verkehrsflächen ist eine Verschiebung zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

9.0 Hinweis: Die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhaushälften (Doppelhäusern) und von zusammengehörenden Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen und Antennen

9.1 Gestaltungsfestsetzung: Zulässige Dachformen sind: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Zeltdach (ZD).

9.2 Gestaltungsfestsetzung: Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis braun und grau bis schwarz auszuführen. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

9.3 Gestaltungsfestsetzung: Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

9.4 Gestaltungsfestsetzung: Die Summe der Breite der Dachöffnungen (Dachgauben, Dacheinschnitte) darf maximal 2/3 der Trauflänge der jeweils zugeordneten Dachseite betragen.

9.5 Gestaltungsfestsetzung: Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind als Laubhecken aus heimischen Sträuchern oder als Steinmauern mit einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern auszuführen. Innerhalb der Pflanzungen liegende Zäune sind zulässig, wenn die Oberkante des Zauns unter der Heckenoberkante liegt. Die Laubhecken sind zu pflegen und ggf. durch nachträgliche Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 Gestaltungsfestsetzung: Aneinandergebaute Garagen sowie aneinander gebaute Carports sind auf einer gemeinsamen Flucht zu errichten.

9.7 Gestaltungsfestsetzung: Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind an den der öffentlichen Erschließungsfläche und den der öffentlichen Grünfläche zugewandten Fassadenseiten unzulässig.

C. HINWEISE

10. Kampfmittelräumdienst

Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Tel.: 0211.475.2165, Fax 0211.475 2976, zu verständigen.

11. Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzept

Nach der Durchführung des Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzepts sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Flächen anzutreffen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

12. Wertstoffcontainer

Im Bereich der nördlichen Platzfläche wird ein Standort für Wertstoffcontainer vorgehalten.