

Textliche Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth Mitte für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“

(Änderung nach Offenlage in Rotdarstellung)

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

1.1 Urbanes Gebiet

Gemäß § 6 a BauNVO wird ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) die allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen nach § 6 a Absatz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind alle im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 a Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen

Gemäß § 6 a Absatz 4 Nummer 1 wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite zur B478 (Brölstraße) eine Wohnnutzung gemäß § 6 a Absatz 2 BauNVO nicht zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei geneigten Dächern auf den obersten Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Firsthöhe).

2.2 Überschreitung festgesetzter maximaler Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage oder sonstige technischen Einrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

Die festgesetzten Baugrenzen im urbanen Gebiet (MU) dürfen durch auskragende Balkone sowie durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen im urbanen Gebiet (MU) dürfen durch Terrassen bis maximal 3,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Gemäß § 12 Absatz 4 Satz 2 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb des mit TGa gekennzeichneten Bereiches zulässig. Ausgenommen hiervon sind bis zu 25 oberirdische Kfz-Stellplätze auf den Flurstücken Nummer 446, 448, 449, 450 und 470, Flur 10, Gemarkung Ruppichterath.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB werden innerhalb des urbanen Gebietes (MU) die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Die mit GF bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

6.2 Belüftung

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

6.3 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.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

7.1 Dachbegrünung

Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer (maximal 5 Grad Neigung) der mit maximal I-Geschoss festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet (MU) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen.

Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

7.2 **Begrünung der Tiefgarage und des urbanen Gebietes (MU)**

Der obere Abschluss der Tiefgaragenfläche (TGa), soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist zu begrünen.

Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 (§ 9 Absatz 1 a BauGB)

Zuordnung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen (extern):

Die Kompensation des ökologischen Defizits von 39.195 ökologischen Wertpunkten für Eingriffe in Biotope und 8.224 Boden-Wertpunkten für Eingriffe in den Boden erfolgt über die Zuordnung einer 10.055 m² großen externen Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 171 und 172, Flur 005 und den Flurstücken 36 und 75, Flur 006, Gemarkung Winterscheid.

Zur Beschreibung der Maßnahmen siehe Hinweis Nummer 7.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

1. Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Absatz 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Lichtemissionen sollten auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Es ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z. B. warmweiße LED-Lampen).

2. Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- sowie Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sowie eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal sind zu berücksichtigen bzw. vorgesehen.

3. Wasserschutz

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so

zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

4. Boden

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom September 2016; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Des Weiteren sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Getrennte Lagerung des Oberbodens
- Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Pflanzflächen,
- ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Oberbodens
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

5. Bodendenkmalpflege

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

6. Denkmalschutz

Auf die angrenzende in der Denkmalliste eingetragene Bruchsteinmauer (Denkmallisten Nr. 19) sowie auf den im Wirkungsraum liegenden denkmalgeschützten Gebäudekomplex (Denkmallisten Nr. 70 - Burgstraße 26a und Pfarrgasse 2a) wird hingewiesen.

7. Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist deswegen der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Sofern Bodeneingriffe stattfinden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit notwendig. Sofern auf den zu prüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschleifen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Im Falle eines Kampfmittelfundes sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

8. Externe Ausgleichsmaßnahme

In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich z. B. um die Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsfläche.

Auf den städtischen Grundstücken in der Gemarkung Winterscheid, Flur 005, Flurstück 171 und 172 sowie Flur 006, Flurstück 36 und 75 werden folgende externe

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Baugebiet hergestellt (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 2021):

- Entwicklungsmaßnahme eines Eichenbuchwaldes (mit und ohne Verkehrssicherungspflicht) auf insgesamt 6.245 m² der Flurstücke 171 (teilweise), Flur 005 und Flurstücke 36 (teilweise) und 75, Flur 006, Gemarkung Winterscheid.
- Natürliche Entwicklung eines Laubwaldes auf 3.810 m² der Flurstücke 172 und 171 (teilweise), Flur 005 und Flurstück 36 (teilweise), Flur 006, Gemarkung Winterscheid.

Die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme in Bezug auf den Eingriff des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom **26. April 2022** (BGBl. I S. 674).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021** (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom **14. Juni 2021** (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021** (GV. NRW. S. 1086).