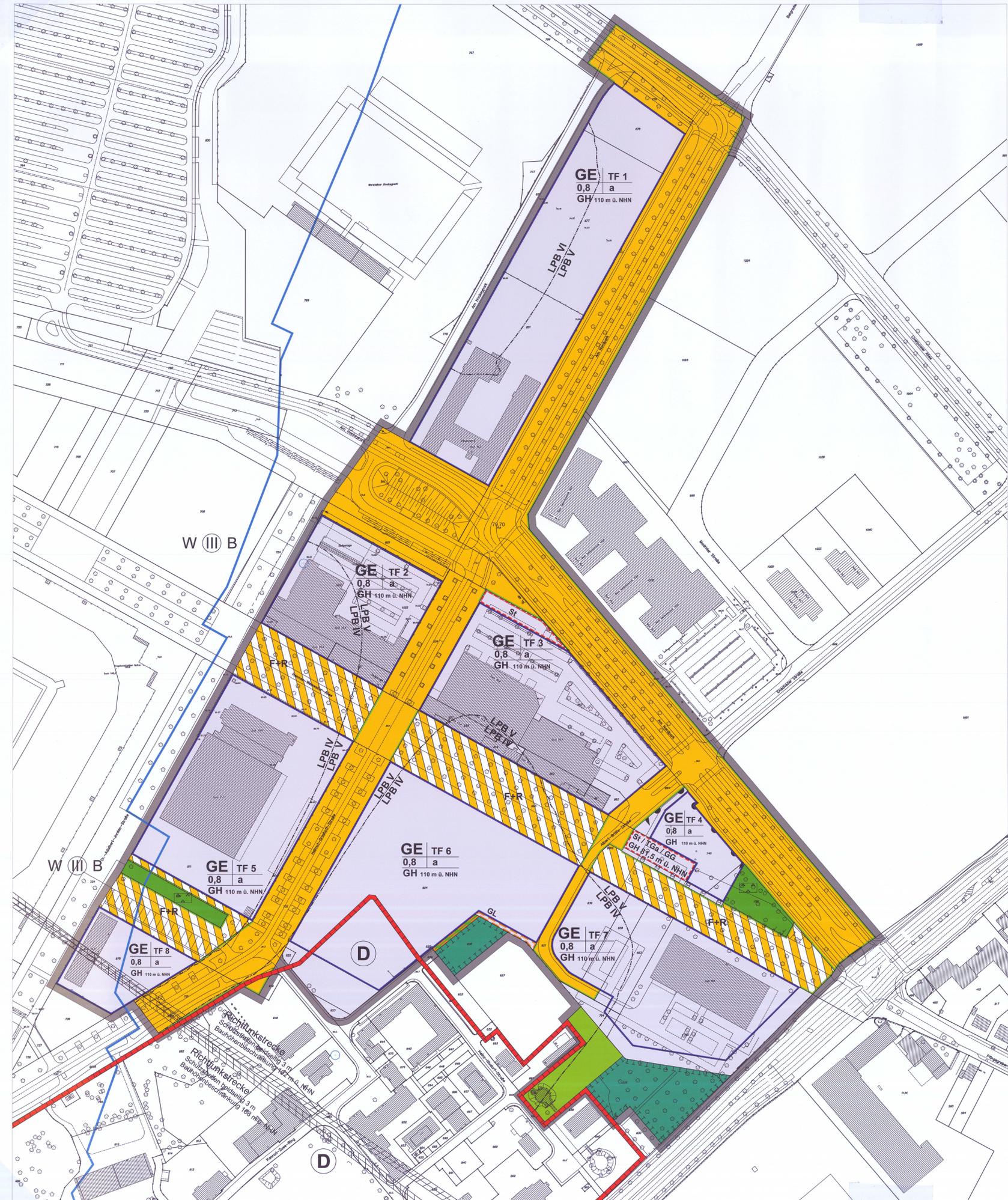


Stadtbezirk West, Nordpark
Gebiet zwischen der Gladbacher Straße, der Straße Am Nordpark, der Dr.-Adalbert-Jordan-Straße und beiderseits der Helmut-Grashoff-Straße



Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Werbeanlagen (W) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

- In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens 'Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stoffart-Vergleichung und schutzrechtlichen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung nach § 50 BImSchG' der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 28a BImSchG beauftragten Sachverständigen die angemessenen Abstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Anordnung der Betriebsbereiche kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

- In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen unzulässig.

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind, mit Ausnahme von Betriebskonditionen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 9 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Zudem sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Wettbüros und Wettsannahmestellen unzulässig.

12. Emissionskontingente: Die Gewerbegebiete (GE) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in Teilflächen mit den Emissionskontingenten 1-3 (Teilfläche EK 1 bis Teilfläche EK 3) gegliedert. In diesen Teilflächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (EK) weder tags (0.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Table with 3 columns: Emissionskontingent, Überbauungsfläche (in m²), Emissionskontingent (Lm) (tags/nachts). Rows include Teilfläche TF 1, TF 2, TF 3, TF 4, TF 5, TF 6, TF 7, TF 8.

Für die Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente Lm, um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente.

Table with 2 columns: Richtungssektor, Zusatzkontingent (tags/nachts). Rows include A, B, C.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente und der Zusatzkontingente erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006) im jeweiligen Genehmigungsverfahren für alle möglichen Immissionsorte außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspiegel Lm in Immissionsrichtwerten an den möglichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschritten (Relativanzahl).

Die Festsetzung der o. g. Emissionskontingente beruht bei einer Änderung oder Neuzugabe nicht auf der Genehmigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1. Oberster Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut oder der Attika. Die Höhe ist als Maximalhöhe zu verstehen.

2.2. Auf höchstens 15% der Dachfläche eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils dürfen die festgesetzten Bauhöhen für technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einem Maß von 3,0 m überschritten werden, soweit diese einen Abstand von mindestens dem 1,0-fachen ihrer Höhe von Gebäudeaußenwänden einhalten. Dies gilt auch für Anlagen für die Nutzung von regenerativen Energien.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudeteile von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1. Nebenanlagen: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften.

4.2. Garagen und Stellplätze: Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen (G), GAs, GGs und Stellplätze (St) nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

5. Geh- und Leinungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit, das Leinungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Ausgabe Juli 2016, Hrg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V., zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH) anzuhalten.

DIN 4109 - Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Räumen in Gebäuden

Table with 5 columns: Spalte, 1, 2, 3, 4, 5. Rows include Zeile, Lärmpegel, Maßgeblicher Bereich, Raumtypen, R w,ges des Außenbauteils in dB.

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Ausgabe Juli 2016, Tabelle 7 (Hrg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauzustandlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund des geplanten Grundrisses bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches sichergestellt ist.

7. Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7.1. Stellplätze: Alle Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen eine Begrünung mit einem Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm und mit einer entsprechenden Unterpflanzung in einer mindestens 10 cm großen Baumscheibe vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

7.2. Nicht-überbaubare Grundstücksflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus einheimischen standortgerechten Bäumen, Gehölzen, Stauden, Nutzpflanzen und Rasen (ein Gehölzteil gemäß Anlage 3 zu prüfen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Begrünung zur Verfügung stehenden Fläche ist als Strauchpflanzung mit einheimischen Gehölzen unterschiedlicher Art anzulegen. Je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

7.3. Nicht überbaute Tiefgaragen bzw. Kellergaragen: Nicht überbaute Tiefgaragen und nicht überbaute Teile von Kellergaragen sind mit einer Gehölzpflanzung und Kleinkronen Bepflanzungen ausreichender Enddichtheit von mind. 50 cm (Substratdichte) zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Planzeichenerklärung

Planungrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise, Bauart § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verfahrensvermerke § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Regelungen für die Festhaltung und den Denkmalschutz § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

DIN-Normen / EN ISO-Normen / VDI-Richtlinien

Rechtsgrundlagen

Auswertung des Plangebietes

Bestandsdarstellungen

Verfahrensvermerke

Planungsausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 08.07.2016

Administrative sidebar containing: Planungsausschuss, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, Bebauungsplan Nr. 511/W, Stand: 16.01.2018, Maßstab 1:1000.