

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO, § 1 Abs. 5 - 7 BauNVO)

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten und einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² zulässig:

- Apotheken (WZ* 47.73)
- medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)

- 1.2 Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in einem MU ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten sind nicht zulässig.

- 1.3 Im Teilgebiet MU 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

*Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

- 2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (wie Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser auf den baulich zugeordneten Dachflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten, mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge) sowie Vorbauten (wie Erker, Balkone) um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese keine eigenen Abstandsflächen auslösen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung visueller Störwirkungen auf Fledermäuse müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sollten ebenfalls vermieden werden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

- 5.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallge-dämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.

- 5.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von mehr als 62 dB (A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

B HINWEISE

1. Denkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Artenschutz

Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsch und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.

ANLAGE 4