

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW 2008 S. 644).

Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)**

#### **1.1 Zulässig sind:**

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen

#### **1.3 Unzulässig sind:**

- a) Gartenbaubetriebe
- b) Tankstellen

### **2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 - GEe 3) (§ 8 i. V. m. § 1 BauNVO)**

#### **2.1 Zulässig sind:**

- a) Gewerbebetriebe i. S. v. § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### **2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- 2.3 Unzulässig sind:**
- a) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - b) Tankstellen
  - c) Anlagen für sportliche Zwecke
  - d) Vergnügungsstätten
  - e) Bordelle und bordellartige Betriebe
  - f) Einzelhandelsbetriebe

**3. Stellplätze und Garagen und deren Einfahrten  
(§ 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 In den Baugebieten sind die gemäß BauO NRW notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen.**
- 3.2 Die Anlage von Garagen oder überdachten Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.**
- 3.2 Im Gewerbegebiet GEe 2 ist die Anlage oberirdischer Stellplätze nicht zulässig.  
Im Wohngebiet WA ist die Anlage oberirdischer Stellplätze ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.**

**4. Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 23 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)**

- 4.1 In dem Wohngebiet können die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und vor die Fassade hervortretende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden. Die Breiten der Balkone und hervortretenden Gebäudeteile dürfen im Einzelnen 4 m, in ihrer Gesamtheit 50 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.**
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:**
- a) Tiefgaragen
  - b) bauliche Umschließungen von erforderlichen Nebenanlagen wie Abfallsammelstellen
  - c) Trafostationen und sonstige technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 4.3 In den Baugebieten GEe 1, GEe 3 und WA ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.  
In dem Baugebiet GEe 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.**

5. Zufahrtsbeschränkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der eingeschränkten Gewerbegebiete G<sub>Ee</sub> 1, G<sub>Ee</sub> 2 und G<sub>Ee</sub> 3 sind Ein- und Ausfahrten von der und zur Grafenberger Allee nicht zulässig.

6. Flächen für Gehrecht (G)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 BauGB)

7.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, zurückversetzt von diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (i. S. d. § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind unter Berücksichtigung der Raumnutzung nach DIN 4109 gemäß nachfolgender Tabelle so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliche R'<sub>w,res</sub>) aufweisen:

Abschnitt	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich	erf. R' <sub>w, res</sub> des Außenbauteils Wohn- u. Übernachtungsräume [dB]	erf. R' <sub>w, res</sub> des Außenbauteils Büroräume [dB]
L1 – L2	71 – 75	V	45	40
L3 – L4	71 – 75	V	45	40
L4 – L5	71 – 75	V	45	40

(Diese Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Ausgabe November 1989, Herausgeber DIN Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990)

7.2 Als Mindestanforderung gilt für alle übrigen Fassaden Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. R'<sub>w, res</sub> des Außenbauteils für Wohnräume 35 dB und für Büroräume 30 dB).

7.3 Bei Wohnräumen und allen Übernachtungsräumen in Beherbergungsbe-

trieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder V besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

- 7.4 In den GEE 1 und 2 ist an Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien oder zurückversetzt von diesen stehen, die Luftansaugung für die Belüftung ausschließlich auf dem Dach oder auf der von der Straße abgewandeten Gebäudeseite zulässig.
- 7.5 Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch staatlich anerkannte Sachverständige nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.
- 7.6 Freiliegende Rampen von Tiefgaragenzu- und Ausfahrten sind schallschutztechnisch einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaften den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechend hoch absorbierend (Schallabsorption  $DL_a \geq 8$  dB) und schalldämmend (Schalldämmung  $DL_R > 24$  dB) ausgeführt werden.

Für alle übrigen Tiefgaragenrampen gilt: Die Wände und Decken der Tiefgaragenzu- und Ausfahrten sind vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg. DIN-Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth-Verlag, Berlin) mit einer Schallabsorption  $DL_a \geq 8$  dB auszuführen.

Es können Ausnahmen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Kriterien für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tagsüber und nachts eingehalten werden.

**7.7 Tiefgaragen mit mehr als 100 Stellplätzen sind über das Dach des höchsten Gebäudeteils der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise ist eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 22. Bundes-Immissionsschutzverordnung (22. BImSchV) beeinträchtigt werden.**

**8. Begrünung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 86 BauO NRW)**

**8.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Erschließung und die Anlage von Stellplätzen.

**8.2 Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen**

Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Boden abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Von dieser Regelung ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Erschließung und die Anlage von Stellplätzen.

Im Bereich der Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm zu erhöhen.

**8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche und nicht überbaute Fläche auf Tiefgaragen sind ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang 20/25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) oder zwei Laubbäume II. Ordnung (StU 20/25cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Mindestens 10 % der in Satz 1 genannten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Je angefangenen 4 oberirdischen Stellplätzen ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Im Bereich der nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen dürfen nur Laubbäume II. Ordnung auf die geforderte Zahl der Bäume angerechnet werden.

**8.4 Begrünung oberirdischer Stellplätze**

In den Baugebieten sind oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten teilversiegelt mit einem begrünbaren Anteil von mindestens 30 % ihrer Fläche zu gestalten.

## **8.5 Dachbegrünung**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung auf ein- bis viergeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind mindestens extensiv zu begrünen. Sie sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Filter und Drainageschicht) zu überdecken.

In der Dachfläche vorhandene notwendige Fensteröffnungen und untergeordnete technische Aufbauten sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie.

## **9. Gestaltung der baulichen Anlagen - Dachaufbauten (§16 BauNVO und § 86 BauO NRW)**

Dachaufbauten für technische Anlagen und andere untergeordnete Gebäudeteile sind auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig. Dachaufbauten für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind abweichend davon auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Die Dachaufbauten dürfen die Oberkante der Gebäudeaußenwand oder die Attika nur dann überragen, wenn sie um das gleiche Maß von dieser zurückgesetzt sind, um das ihre Oberkante die Oberkante der Außenwand oder der Attika überschreitet, maximal jedoch um 3 m.

Die Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um höchstens 3 m überschreiten.

## **II. Umgang mit bestehenden Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB)**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Fluchtlinien- und Bebauungspläne oder Teile von diesen aufgehoben. Betroffen sind der Bebauungsplan Nr. 5778/31 und in einem Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 5778/24.