

Bebauungsplan Am/15, 6. Änderung

Textteil

Vorentwurf (Stand: 31.08.2018)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon wird festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Gebäudelängen bis max. 18,00 m zulässig sind.

2.2 Terrassen und Wintergärten dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen sind mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mindestens 30 db(A) zu errichten.

4.2 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit LPB III gekennzeichneten Fläche sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen so zu errichten, dass sie die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

4.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

5.1 Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen

- 1.1 Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen und Hecken zulässig.
- 1.2 Zur Hermann-Löns-Straße sind Zäune nur in Verbindung mit Hecken von mindestens derselben Höhe zulässig. Hecken sind mit einer Höhe bis 2,00 m, Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig.
- 1.3 Zur Waldnieler Straße sind Zäune mit einer Höhe bis 1,70 m und einem Materialanteil bis 20 % zulässig.

2. Vorgartenzone

- 2.1 Die Vorgartenzone gemäß zeichnerischer Festsetzung ist unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmal- pflege, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW) Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Erdbebenzonen
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.
3. Artenschutz
Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, insbesondere nach den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG, erstellt. Sobald dieses vorliegt, wird an dieser Stelle ein etwaiger Hinweis aufgrund gutachterlicher Aussagen aufgenommen.
4. Versickerung
Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt. Sobald dieses vorliegt, wird an dieser Stelle ein etwaiger Hinweis aufgrund gutachterlicher Aussagen aufgenommen.