

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplans E 26

„Ortskern II“



Gemeinde Kreuzau – Ortslage Kreuzau

Entwurf
Zur Offenlage

TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO)

Angepasst an den umliegenden Bestand wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im Mischgebiet werden maximal drei Vollgeschosse - mindestens jedoch zwei Vollgeschosse - festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Grundstücke wird die mittlere OK Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße als BP festgesetzt: 145,72 m ü NN.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 14,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern wird mit maximal 14,0 m festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) sowie Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur Verfahrensgrenze von 3 m ein. Ein Abstand von 3 Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Bauweise

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise sowie die zulässigen Haustypen festgesetzt. Dies geschieht zur Anpassung einer gleichmäßigen Bebauungsstruktur sowie Orientierung an dem umgebenden Bestand.

4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Tiefgarage vorgesehen.

5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische

Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche an der Südfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen. An der der Straße zugewandten Seite werden die eingezeichneten Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Ostfassade der äußeren Bebauung Ost kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Prellscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
<i>5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>
<i>Bis 55 dB(A)</i>	<i>I</i>
<i>60 dB(A)</i>	<i>II</i>
<i>65 dB(A)</i>	<i>III</i>
<i>70 dB(A)</i>	<i>IV</i>
<i>75 dB(A)</i>	<i>V</i>
<i>80 dB(A)</i>	<i>VI</i>
<i>größer 80 dB(A)</i>	<i>VII</i>

Table 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, insoweit es sich dabei nicht um Windenergieanlagen handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen dürfen eine maximale Anlagenhöhe von 2,50 m und ein Volumen von insgesamt maximal 40 m³ nicht überschreiten.

HINWEISE

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Kreuzau zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Artenschutz

Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass der Abriss von Gebäuden nicht in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) und nicht in der Brutzeit europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt wird. Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezüglich Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.