



Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

11.11.2024



TAGESORDNUNG

7. Bebauungsplan Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“
Billigung des Vorentwurfes
mit Vergrößerung des Plangeltungsbereiches nach § 13a BauGB

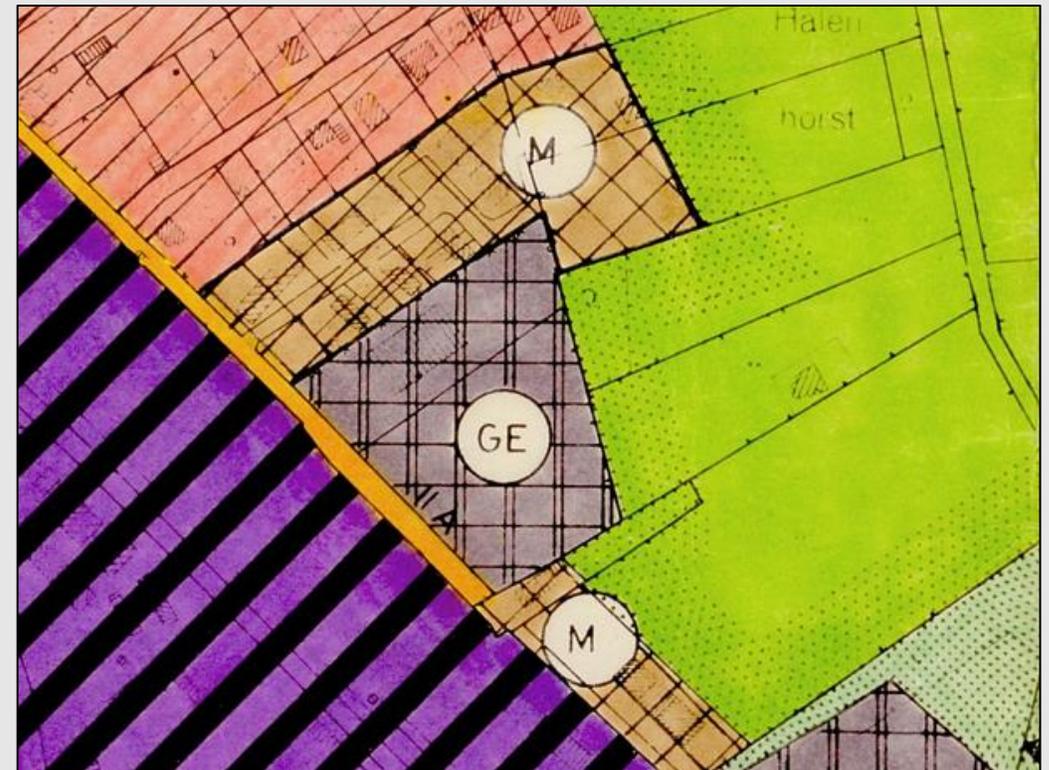


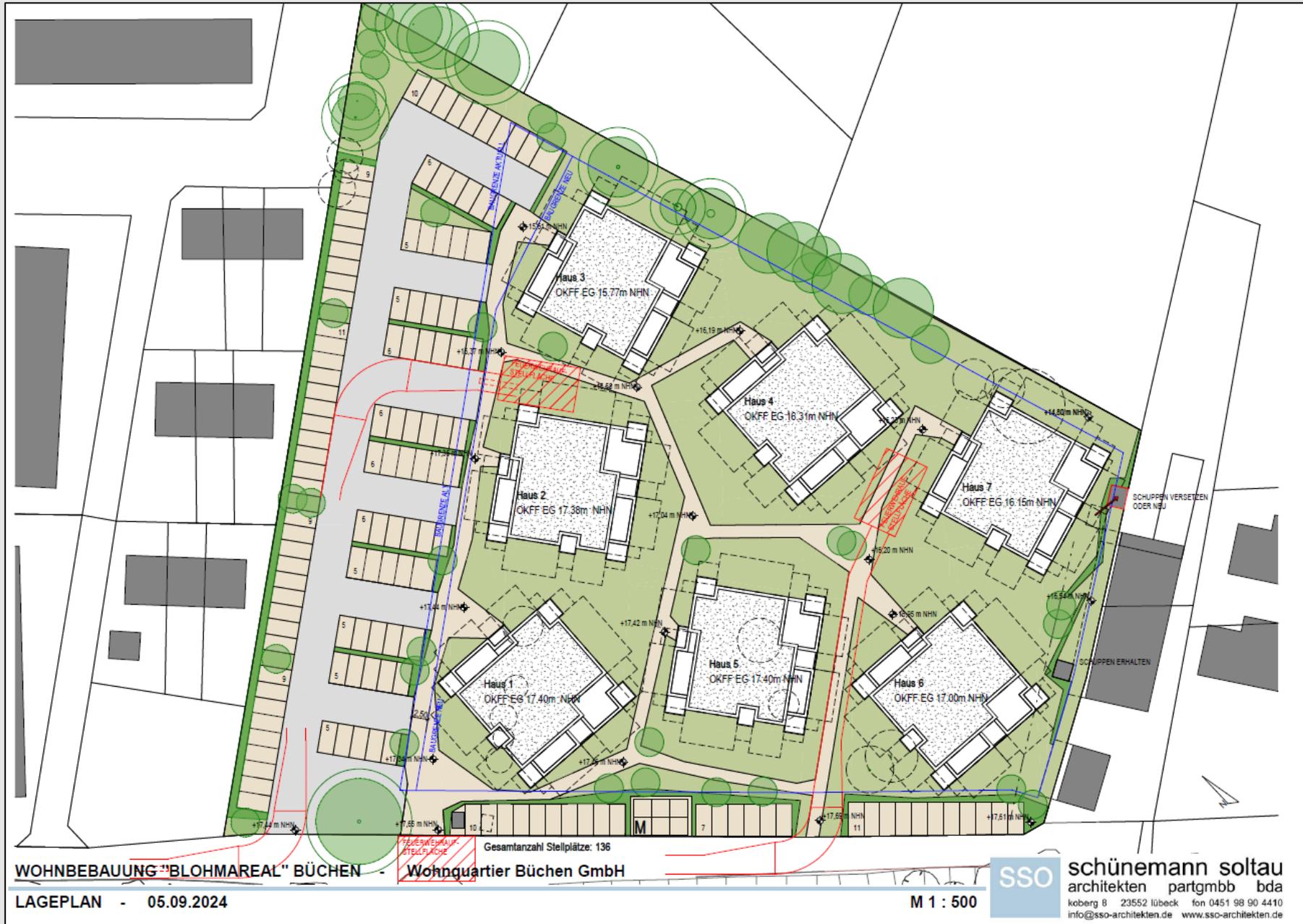


38. Änderung als Berichtigung



Wirksamer Flächennutzungsplan



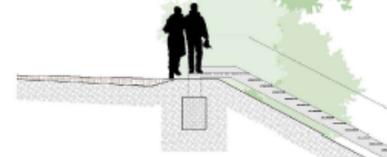




WA	
a	IV
GRZ 0,3	
E	
GH 30,00 m über NHN	

WA	
a	IV
GRZ 0,3	
E	
GH 30,00 m über NHN	

Darstellung ohne Normcharakter
Schnitt Treppenanlage Steilhang (ohne Maßstab)
vereinfachte Darstellung





1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2 Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 4 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Stellplätze und Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 zulässig.

- 2.2 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig.





3. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

3.1. Gebäudehöhe (GH)

3.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.

3.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

3.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.

4. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten dürfen.





5. Soziale Wohnraumförderung

(§ 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen bzw. mind. 23 Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

6. Grünfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche "Aktivitätsfläche" (AF) sind gärtnerische Nutzungen jeglicher Art zulässig, dazu gehören auch kleinräumige Versiegelungen im Bereich von Wegen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen. Alle übrigen Flächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen zu entwickeln. Die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt als Schotterrasen in einer Breite von 4 m ist ebenfalls zulässig.





7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen.
- 7.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
- 7.3 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- 7.4 Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m des zum Erhalt festgesetzten Baumes und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.
Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- 7.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit $\leq 30^\circ$ Dachneigung sowie die Dächer von Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports)) ab einer Größe von $\geq 15 \text{ m}^2$ als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen.





- 7.5.1 Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.
- 7.6 Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung "Vernässung" (V) ist als extensive Wiese zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Dazu sind kleinräumige Maßnahmen der Bodengestaltung und Befestigung im Einlaufbereich sowie bei Bedarf zu Nachbarflächen zulässig. Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern sind kleinräumig vorgesehen, ansonsten soll der Offenlandcharakter erhalten werden. Die Offenhaltung erfolgt als max. zweischürige Mahd (Ende Juni und Ende August). Bodenbearbeitungen sowie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Weitere bauliche Anlagen und Bodenbewegungen, über die Maßnahmen zur Wasserwirtschaft hinaus, sind ebenfalls nicht zulässig.
- 7.7 Im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops (ggB) ist an einer Stelle eine aufgeständerte, lichtdurchlässige Treppenanlage mit einer maximalen Breite von 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Gründung erfolgt durch je ein Punktfundament am Böschungsfuß und auf der Böschungskrone, eine Befestigung im Bereich des Hangs ist nicht zulässig. Unterhalb der Treppe ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten, das gilt auch für die Bauphase. Die Treppenanlage muss außerhalb von Baumkronen liegen.

8. **Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dächer der Hauptgebäude mit $\geq 30^\circ$ Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.





9. **Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzung ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.

9.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind ab dem 3. Obergeschoss nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

9.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

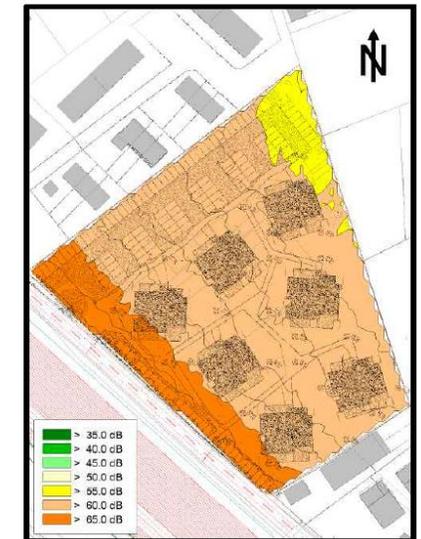


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

(Schalltechnische Untersuchung LairmConsult, April 2024)



10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 10.1 Je Gebäude ist innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzung auf der festgesetzten Fläche "Gemeinschaftsstellplätze" ist hierbei nicht anrechenbar.
- 10.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 10.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.
- 10.3 Die Anpflanzfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf eine Mindesthöhe von 1,20 m nicht unterschreiten.

10.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Eine Verschiebung um 1-2 m ist zulässig. Kronen Pflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Unterhalb der Baumkronen sind nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.

10.5 Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² bzw. 15 m³ durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.

Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.





Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 11.11.2024
M.A. Ramona Wolf