

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 33 – Kreuzstraße (ehem. Weidenhof) –**

Stand: 06.08.2019 einschl. Ergänzung

(insgesamt 5 Seiten)

---

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und ergänzende textliche Festsetzungen gemäß § 12 (3) BauGB**

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

##### Baugebiet „Barrierefreie Wohnanlage mit Praxis und kleingewerblichen Nutzungen“ (§12 BauGB)

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Barrierefreie Wohnanlage mit Praxis und kleingewerblichen Nutzungen“ sind zulässig:

- Im Erdgeschoss: eine Praxis für Ärzte oder andere gesundheitliche Zwecke, ein Ladenlokal oder Büroräume für kleingewerbliche Dienstleistungsnutzungen sowie eine Wohnung
- In den Obergeschossen: Wohnungen
- Nutzungsbezogene Stellplätze

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im Bebauungsplan in Metern über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (einschließlich Attika).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf um erforderliche haustechnische Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

In den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit a\* festgesetzten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Überbaubarkeit erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

#### **4. Schallschutzmaßnahmen**

##### Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  gemäß den jeweiligen Geschossebenen des Vorhabens (Abbildungen 4.1 bis 4.5).

Dabei ist

$L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.



Abb. 4.1 Erdgeschoss, o. M.



Abb. 4.2 I. Obergeschoss, o. M.



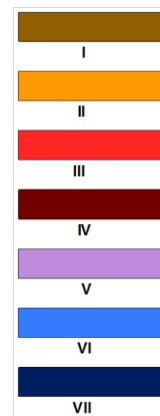
Abb. 4.3 II Obergeschoss, o. M.



Abb. 4.4 III. Obergeschoss, o. M.



Abb. 4.5 Staffelgeschoss, o. M.



Farblegende

Hinweis: Die farblichen Darstellungen entsprechen den Lärmpegelbereichen LPB I – V gem. DIN 4109

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher sind für Schlaf- und Ruheräume von Wohnungen fensterunabhängige Lüftungssysteme gem. z.B. der VDI 2719 vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung der Außenfassade nicht verschlechtert wird.

Schutz von Außenwohnbereichen vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Außenwohnbereiche von Dachterrassen, die im 5. Geschoss des Eckgebäudes Kreuzstr./Beethovenstr. geplant sind, sind diese mit einer 1,2 m hohen massiven Brüstung und einer darauf zu errichteten mind. 0,6 m hohen gläsernen Schallschutzschutzwand allseitig abzuschirmen.

#### Ausnahmen

Es können im Einzelfall Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z. B. durch Eigenabschirmungen von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

### **5. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

### **6. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Abs.1 BauO NRW**

#### Oberflächenmaterial der Stellplatzanlage gem. § 89 Abs.1 Nr. 4 BauO NRW

Die Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt ist aus offenporigem versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

#### Standort für Abfallbehälter gem. § 89 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW

Abfallbehälter sind baulich einzufrieden. Die bauliche Einfriedung ist mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### **7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**

#### Anlage einer extensiven Dachbegrünung

Auf ca. 40 % der Dachfläche (entsprechend mind. 240 m<sup>2</sup>) des Gebäudes ist eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm fachgerecht herzustellen. Die zu begrünende Dachfläche ist dazu mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-Sprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist gärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

#### Randliche Eingrünungen des Gebäudes

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher flächendeckend anzulegen. Die Pflanzungen sind mit geeigneten Pflanzen gem. Pflanzliste 1 durchzuführen.

#### Baumpflanzungen innerhalb der randlichen Eingrünung entlang der Kreuzstraße und Beethovenstraße sowie innerhalb der Stellplatzanlage

Die gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan zu pflanzenden Einzelbäume sind mit geeigneten Pflanzen gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Für Anpflanzung mit einem Einzelbaum im Kreuzungsbereich Kreuzstraße/Beethovenstraße ist eine Baumart gem. Pflanzliste 2 mit einem maximalen Kronendurchmesser von 4,0m oder in Säulenform auszuwählen. Grundsätzlich ist das Lichtraumprofil der Straße in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Erkrath und /oder dem Kreis Mettmann zu berücksichtigen.

#### Sicherung und Erhalt der Bepflanzungen

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

## 8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation in der Kreuzstraße zuzuführen.

## II. Hinweise

### 1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölzrodungen sind nicht innerhalb der Schonzeit geschützter Vogelarten vom 01.03. bis zum 30.09. vorzunehmen.

### 2. Entsorgung von Abbruchmaterial

*Vor Baubeginn ist das in Verbindung mit dem erfolgten Abbruch des vormaligen Gebäudes auf dem Vorhangrundstück verbliebene Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt des Kreises Mettmann fach- und sachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Ergänzende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.*

### 3. Starkregen

Innerhalb des Vorhabengebietes können Beeinträchtigungen durch Starkregen auftreten. Aus diesem Grunde werden angemessene Vorkehrungen zum Schutz des Gebäudes empfohlen.

### 4. DIN-Normen

Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Erkrath im Fachbereich Stadtplanung · Umwelt · Vermessung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

5. Die unter Punkt 4 der Textlichen Festsetzungen getroffenen Schallschutzmaßnahmen basieren auf der Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E33 „Kreuzstraße“ der Stadt Erkrath, Stoffers Akustik, Hürth, August 2019

### 6. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher, Mindestqualität: Str., 2xv. m.TB, 30-40

Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Hypericum hookerianum	Großblumiges Johanniskraut
Spirea japonica	Sommerspiere
Stefanandra	Kreuzspiere
Pyracantha	Feuerdorn
Bodendeckerrose	

Pflanzliste 2: Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm m.B.,4xv, Stammumfang min.20-25

Acer Campreste	Feldahorn
Acer Platanoides	Spitzahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpino belutas	Heinbuche

Erkrath, den 06.08.2019

Gez.

Wessendorf

Fachbereichsleiter