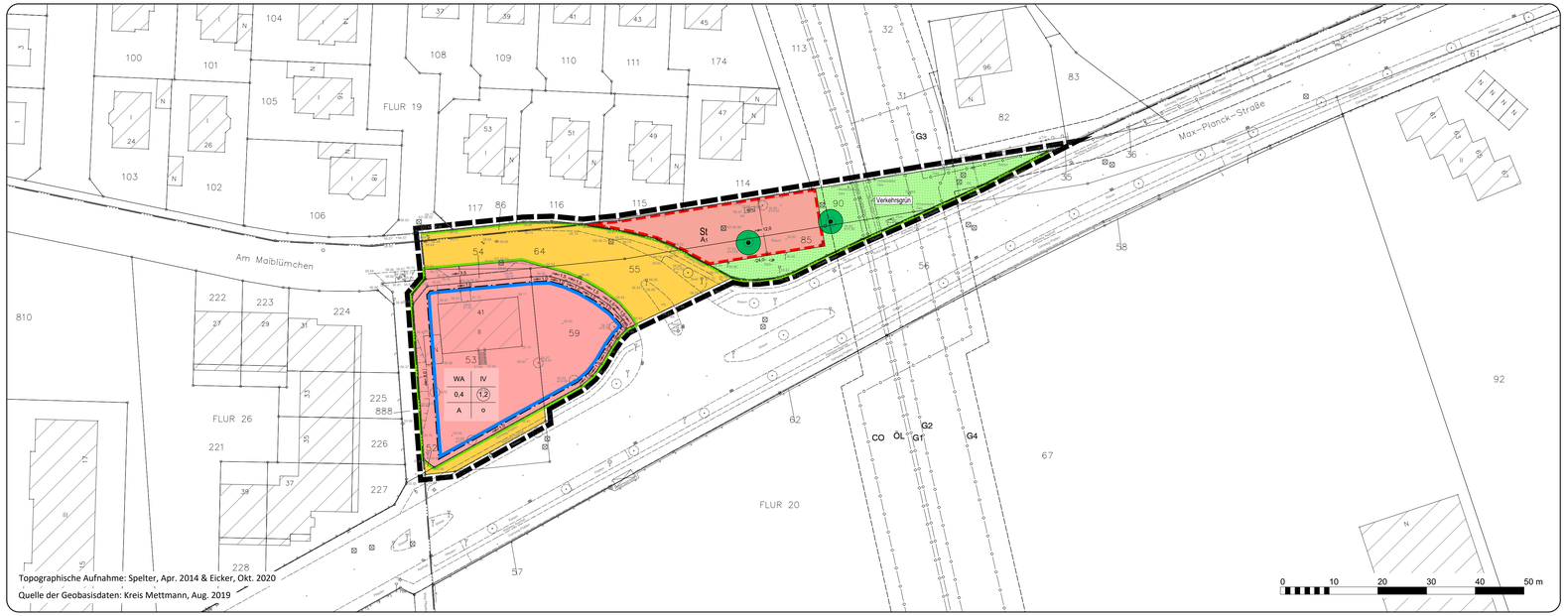


Topographische Aufnahme: Spelter, Apr. 2014 & Eicker, Okt. 2020

Quelle der Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Aug. 2019

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Grundflächenzahl - GRZ**

Für das Gebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Wert 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die Grundfläche der festgesetzten Fläche für Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mitzurechnenden Grundflächen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 **Geschossflächenzahl - GFZ**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit dem Wert 1,2 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2.3 **Geschossigkeit**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Zahl der Vollgeschosse auf IV festgesetzt.

3. Bauweise

In der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o).

Die offene Bauweise ist wie folgt definiert:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

In der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Bereich der westlichen Baugrenze können Überschreitungen durch Balkone und Terrassen um bis zu 0,7 m zugelassen werden. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Zudem sind Stellplätze (nicht überdachte) auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzfläche (St) zulässig.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB sind Stellplätze (nicht überdachte) und Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO mit Rasengittersteinen auszuführen. Von dieser Festsetzung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Grundlage hierfür ist das schalltechnische Gutachten des Büros Peutz Consult GmbH, Bericht Nr. VL 8243-1, Düsseldorf, vom 02.01.2020.

6. Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

7. Öffentliche Grünfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind drei Zufahrten bis zu einer Breite von jeweils max. 4,50 m zulässig. Die Zufahrten sind unbefestigt zu belassen oder mit begrünbaren Belägen (Rasengittersteine o. Ä.) auszuführen.

8. Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

8.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliche Räume sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	L_a - 30
Büroräume und ähnliche Räume	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G 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, 4.4.1.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm des Büros Peutz Consult GmbH, Bericht Nr. VL 8243-3, Düsseldorf, vom 13.10.2020 zu entnehmen.

Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

8.2 Für schutzbedürftige Wohnräume ist eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Hiervon kann abgewichen werden, sofern gutachterlich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm gemäß DIN 18005 ≤ 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) nachgewiesen werden.

Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nicht beeinträchtigt wird.

8.3 Für Balkone, Freisitze und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Freisitze und Loggien von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die öffentliche Grünfläche mit Blühpflanzen zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Zufahrten entsprechend Festsetzung Nr. 7. Für die Bepflanzung mit Blühpflanzen werden regionale Saatgut-Mischungen gebietseigener Herkunft empfohlen, deren Artenzusammensetzung an den Ursprungsgebieten Westdeutsches Tiefland und Rheinisches Bergland orientiert ist.

9.2 Die Grundstücksflächen, die nicht für oberhalb der geplanten Geländeoberfläche liegende bauliche Anlagen genutzt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften entgegenstehen.

9.3 Unabhängig von ihrer Ausführung sind Gebäudedachflächen von Hauptanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächendeckend mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Dachaufbauten und Belichtungsflächen.

9.4 Die festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

1. zu Kampfmitteln

Es besteht ein Verdacht auf Kampfmittel innerhalb der Plangebietsabgrenzung. Die Verdachtsflächen befinden sich im Bereich des Grundstücks „Am Maiblümchen 41" auf den Flurstücken 53 und 59, Flur 20, Gemarkung Hochdahl (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Abbildung 14). Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine Überprüfung der Militärbeinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung kann mittels des Formulars „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" auf der Internetseite des KBD erfolgen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD gebeten. Hierfür kann ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" verwendet werden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierzu ist das auf der Internetseite abrufbare „Merkblatt für Baugrundeingriffe" zu beachten.

2. zum Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht gemäß § 15 und das Veränderungsgebot gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. zu Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Beeinflussungen durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden, die Überflutungshöhen im betreffenden Gebiet sind jedoch gering (< 10 cm). Lediglich auf dem Flurstück 64 können Überflutungshöhen von bis zu 30 cm auftreten.

4. zu Energiegewinnung / Klimaschutz

Zur Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasen sollten Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden. Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.

5. zur Baumschutzsatzung der Stadt Erkrath

Die von der Stadt Erkrath im Jahr 1990 aufgestellte „Satzung zum Schutze des Baumbestandes" ist zu beachten.

6. zum Artenschutz

Gemäß der vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe II) des Büros Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG vom 03.11.2020 wird zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auf folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) hingewiesen:

- V_{As}1 Bauzeitenregelung für Fledermäuse in Gebäuden
- V_{As}2 Bauzeitenregelung für die Avifauna
- A_{CEF}1 Neuschaffung von Spaltenquartieren an Gebäuden als Sommerquartier

Die Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entsprechend zu berücksichtigen. Die konkreten Ausführungen zu den Maßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7. zur Zuordnung von Stellplätzen

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze (St) ist wie folgt zugeordnet: A zu A1.

8. zu Rohrfernleitungen

Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Schutzstreifen der Rohrfernleitungen sind die zuständigen Leitungsträger zu beteiligen sowie die entsprechenden Schutzanweisungen der einzelnen Leitungsträger zu beachten. Im Bereich der Rohrfernleitungen G2 und G3 ist im Endausbau der Zufahrten innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Deckung der jeweiligen Leitung von mindestens 1,0 m sicherzustellen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete *gem. § 4 BauNVO*

Maß der baulichen Nutzung

0,7 — Geschossflächenzahl *Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche*

0,4 — Grundflächenzahl *Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche*

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün — Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

A - A1 — Kennzeichnung zur Zuordnung von Stellplätzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

CO — CO-Leitung der Covestro AG inkl. 6 m Schutzstreifen

Öl — Mineralölleitung der Nord-West Oelleitung GmbH inkl. 10 m Schutzstreifen

G1 — Gasleitung der Westgas GmbH inkl. 8 m Schutzstreifen

G2 — Gasleitung der Open Grid Europe GmbH inkl. 10 m Schutzstreifen

G3 — Gasleitung der Open Grid Europe GmbH, Thyssengas GmbH inkl. 8 m Schutzstreifen

G4 — Gasleitung der GASCADE Gastransport GmbH inkl. 8 m Schutzstreifen

Konstruktionslinien und -zeichen

rechter Winkel

3,0 — Parallele Geraden mit und ohne Bemaßung

Kataster

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

104 — Flurstücksnummer

Grenzpunkt

Gebäude

12 — Gebäude mit Hausnummern

N — Nebengebäude

Vermessungstechnische Eintragungen

57,00 — Geländepunkt mit Höhenangabe (DHHN2016)

Topographisch relevante räumliche Linien

Zaun

Tor

Baum

Hecke

E/e — Eingang / Einfahrt

Einlauf

Fahnenmast

H — Haltestelle

Haltestellenhäuschen

Hydrant

Kabelkasten

Kanaldeckel

Laterne

M — Mülleimer

Schieber - Gas / Schieber - Wasser

Stein / Findling

Verkehrsschild

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes	vom 03.11.2017 vom 08.08.2020	(BGBl. I S. 3634) (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung	vom 21.11.2017	(BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)		vom 18.12.1990	(BGBl. I S. 58)
	zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes	vom 04.05.2017	(BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (BauO NRW)	in der Fassung der Bekanntmachung zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes in Kraft getreten	vom 21.07.2018 vom 14.04.2020 am 15.04.2020	(GV. NRW. 2018 S. 421) (GV. NRW. S. 218b)

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und dass die städtebaulichen Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.

Siegel

Erkrath, den — ÖbVI

Der Rat der Stadt Erkrath hat diesen Bebauungsplan XI 2A 1 Änd. gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW und § 41 GO NW in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Siegel

Erkrath, den — Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Erkrath vom übereinstimmt und dass nach § 2 Absatz 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden ist.

Siegel

Erkrath, den — Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erfolgte am .

Siegel

Erkrath, den — Bürgermeister

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes treten, soweit vom Planbereich erfasst, folgende Pläne oder Teilbereiche folgender Pläne außer Kraft:

Siegel

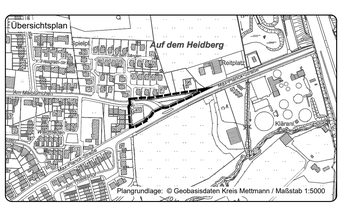
Erkrath, den — Bürgermeister

Daten zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	06.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	21.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	25.11.2019 - 23.12.2019
Auslegungsbeschluss:	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	
Öffentliche Auslegung:	

Stadt Erkrath

Bebauungsplan XI 2A
1. Änderung
- Unterbacher Straße / Am Maiblümchen -



Öffentliche Auslegung

1. Ausfertigung		Stand :	16.11.2020
Gemarkung :	Hochdahl	Stadtteil :	Unterfeldhaus
Flur :	19, 20	Maßstab :	1:500