



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
- 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
 - Erhaltung: Bäume mit Nummerierung **B1**
 - Hecke
 - E/e** Eingang / Einfahrt
 - Einlauf
 - Fahnenmast
 - ⊕** Haltestelle
 - ⊗** Haltestellenhäuschen
 - Hydrant
 - Kabelkasten
 - ⊗** Kanaldeckel
 - ⊛** Laterne
 - M** Mülleimer
 - ⊕/⊖** Schieber - Gas / Schieber - Wasser
 - Stein / Findling
 - ▽** Verkehrsschild
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St** Stellplätze
 - A - A1** Kennzeichnung zur Zuordnung von Stellplätzen
 - Grenze des räumlichen Geltungsberreichs des Bebauungsplans
- Nachrichtliche Übernahme**
- CO-Leitung der Covestro AG inkl. 6 m Schutzstreifen
 - Mineralölleitung der Nord-West Oelleitung GmbH inkl. 10 m Schutzstreifen
 - Gasleitung der Westgas GmbH inkl. 8 m Schutzstreifen
 - Gasleitung der Open Grid Europe GmbH inkl. 10 m Schutzstreifen
 - Gasleitung der Open Grid Europe GmbH, ThyssenGas GmbH inkl. 8 m Schutzstreifen
 - Gasleitung der GASCADE Gastransport GmbH inkl. 8 m Schutzstreifen
- Änderungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung**
- Kennzeichnung geänderter Ausweisungen, Beschriftungen und Vermaßungen

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 3634)	zum 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	zum 08.08.2020 (BGBl. I S. 3634)
Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG)	zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 3041)	zum 18.03.2021 (BGBl. I S. 3041)	zum 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017	zum 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)	zum 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. 2018 S. 421)	zum 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)	am 15.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
Landesbauordnung (BauO NRW)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2020 (in Kraft getreten)		

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

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

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.

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

Daten zum Verfahren

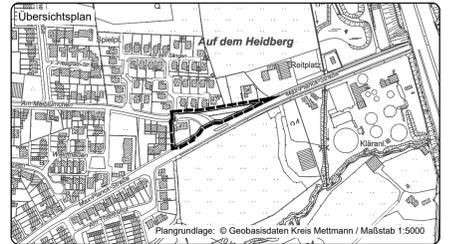
Aufstellungsbeschluss:	06.11.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	21.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	25.11.2019 - 23.12.2019
Auslegungsbeschluss:	08.12.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	10.12.2020
Öffentliche Auslegung:	07.01.2021 - 05.02.2021
Erneuter Auslegungsbeschluss:	13.04.2021
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung:	15.04.2021
Erneute öffentliche Auslegung:	23.04.2021 - 07.05.2021

Stadt Erkrath

Bebauungsplan XI 2A

1. Änderung

- Unterbacher Straße / Am Maiblümchen -



Erneute öffentliche Auslegung

Ausfertigung	Stand :	24.02.2021
Gemarkung :	Hochdahl	Stadtteil : Unterfeldhaus
Flur :	19, 20	Maßstab : 1:500

Textliche Festsetzungen

- 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.
- 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.
2.3 **Geschossigkeit**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Zahl der Vollgeschosse auf IV festgesetzt.
- 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.
- 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.
- 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-0243-1, Düsseldorf, vom 02.01.2020.

- Nebenanlagen**
Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
 - 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 zweifeln max. 4,50 m zulässig. Die Zufahrten sind unbefestigt zu belassen oder mit begrünbaren Belägen (Rasengittersteine o. Ä.) auszuführen.
 - Immissionschutzmaßnahmen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:
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 auf der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.
- | Raumart | Gesamtes bewertete 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_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_a 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 0243-3, 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.
- Für schutzbedürftige Wohnräume ist eine ausreichende Belüftung durch

- schalldämmte 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. $R_{w,erf}$) nicht beeinträchtigt wird.
- 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.
 - 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 Belichtungsfächen.
9.4 Die festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Liste der Einzelbäume zur Erhaltung**
- | Baum Nr. | Baumart - bot. Name | Baumart - dt. Name | Stammumfang [m] | Kronendurchmesser [m] | Höhe [m] | Standort-Koordinaten | |
|----------|--------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|----------|----------------------|---------------|
| | | | | | | Rechtswert | Hochwert |
| B1 | Robinia pseudoacacia | Robinie | 1,26 | 8,00 | 7,00 | 355 498,776 | 5 673 967,750 |
| B2 | Salix matsudana Tortuosa | Korkenzieher-Weide | 1,16 | 6,00 | 8,00 | 355 501,667 | 5 673 975,290 |
| B3 | Tilia cordata | Wilderlinde | 1,29 | 9,00 | 13,00 | 355 515,649 | 5 673 971,840 |
- Hinweise**
- 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 11). Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs (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 Geländeneau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden 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 Baugrundergriffe“ zu beachten.
- zum Denkmalschutz**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - 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.
 - zu Energiegewinnung / Klimaschutz**
Zur Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasen sollten Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden. Regenerativer Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.
 - zur Baumschutzsatzung der Stadt Erkrath**
Die von der Stadt Erkrath im Jahr 1990 aufgestellte „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“ ist zu beachten.
 - zum Artenschutz**
Gemäß der vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe II) des Büros Frolich & 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:
 - $V_{A8}1$ Bauzeitenregelung für Fledermäuse in Gebäuden
 - $V_{A8}2$ Bauzeitenregelung für die Auifauna
 - A_{CE1} 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.
 - zur Zuordnung von Stellplätzen**
Die festgesetzte Fläche für Stellplätze (St) ist wie folgt zugeordnet: A zu A1:
 - 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.