I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nur bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen

Bezugshöhe der Höhenfestsetzung *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen* ist die Höhe der Oberkante der angrenzenden endausgebauten Verkehrsfläche, gemessen mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Die *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten und die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen* dürfen nicht mehr als 0,5 m über der Bezugshöhe liegen.

Die straßenseitige Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der festgesetzten Geschosszahl, wie folgt festgesetzt:

	Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)
WA 1 / 2 Wo max. II–geschossige Bebauung	max. 5,5 m	max. 9,5 m
WA 2 / 2 Wo max. II–geschossige Bebauung	max. 6,5 m	max. 11,5 m
WA min. II/max. III–geschossige Bebauung	min. 6,0 m max. 7,0 m	max. 13,0 m
WA max. III–geschossige Bebauung	min. 7.0 m max. 9,0 m	max. 14,0 m

Die Wandhöhe (WH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der *Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens* und der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

I.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Die von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen dürfen durch
- Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m und
- untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen) um max. 3,00 m

überschritten werden, sofern die Grenzabstände nach BauO NW nicht unterschritten werden.

I.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den Bereich WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebietes ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

I.4 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Es werden für die schützenswerten Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen der Gebäudeaußenfassaden sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen werden für alle Aufenthaltsräume von Wohnungen mit *„möglicher Sichtverbindung"* zur Schienenstrecke festgesetzt. Für Räume mit mindestens einem Fenster auf der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite kann wegen der geringeren Immissionsbelastung auf diese Maßnahme verzichtet werden. Dies gilt wegen der eingeschränkten Eigenabschirmung nicht für die Dachgeschosse. (*„mögliche Sichtverbindung"* = Hierbei ist nur die Eigenabschirmung des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Abschirmung fremder Gebäude ist zu vernachlässigen.)

Wegen der erhöhten Immissionsbelastung im Nachtzeitraum ist bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel abweichend von DIN 4109 zur Dimensionierung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes der lautere Nachtzeitraum maßgeblich.

Lärmpegelbereich III

Für die Geschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses der Bebauung entlang der Burgstraße wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Lärmpegelbereich II

Für das EG und das 1. OG. der Bebauung entlang der Burgstraße sowie das restliche Plangebiet wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau"

In den Lärmpegelbereichen II und III sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenräume im Krankenanstalten	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB		
II	35	30	30
III	40	35	30

Tabelle 1: Auszug aus der DIN 4109, Tabelle 8

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten ebenfalls die Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8, Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 an das aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämmmaß $R'_{W,res}$.

Ausnahmsweise können geringere Anforderungen an den Schallschutz zugelassen werden, wenn aufgrund der Gebäudekonzeption oder der Gebäudeanordnung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten die Einhaltung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 BauO NW

II.1 Für den Bereich WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebietes sind nur Walmdächer oder Satteldächer zulässig.

II.2 Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes, in dem die Geschossigkeit auf mindestens II / maximal III Vollgeschosse festgesetzt ist, sind nur Satteldächer zulässig.
Die Firstrichtung der Hauptbaukörper an der Burgstraße und Bourscheidtstraße ist nur parallel zur an grenzenden Verkehrsfläche zulässig.

II.3 Die Farbe der Dacheindeckung der geneigten Dachflächen wird mit dunkelgrau bis schwarz festgesetzt. Dachziegel mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind nicht zulässig.

II.4 Der Bezugspunkt für die mittlere Wandhöhe von 3,0 m für Garagen und überdachte Stellplätze ist die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

HINWEISE

Niederschlagswasser

Eine Versickerung in den Untergrund über die belebte Oberbodenschicht kann im Plangebiet innerhalb der Lehmbedeckung des Gebietes aufgrund des dort zu geringen Durchlässigkeitsbeiwerts grundsätzlich nicht erfolgen. Die Böden im Plangebiet sind auch für eine Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG nicht geeignet.

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Mögliche Kampfmittelbelastung

Nach den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Die Auswertung für den Planbereich war möglich. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

Immissionsschutz

Für die unter Punkt I.4 der textlichen Festsetzungen bestimmten passiven Schallschutzmaßnahmen sind der Baugenehmigungsbehörde verbindliche Nachweise vorzulegen. Vor dem „Erstbezug der Wohngebäude" ist durch einen Sachverständigen zu überprüfen und bestätigen, dass die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen in vollem Umfang umgesetzt worden sind.