

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. September 2011 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 182) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauNBVO 2018) vom 21. Juli 2018 (NRW-StB 1/18), zuletzt geändert durch das Änderungsgebot vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086).

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften (jeweils in der aktuellsten Fassung) sowie Richtlinien anderer Sachverständigen, sind diese bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

### 1. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3) (§ 4 i.V.m. § 9 BauGB)

- Zulässig sind
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen kleinen Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Betriebsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 Teilfläche mit Kita ist abweichend im Erdgeschoss (EG) ausschließlich eine Kindertagesstätte sowie Erschließungsanlagen und Abstellflächen für die anderen Geschosse zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 ist je Hauseneinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Müllstandorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 14 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO und § 9 BauO NRW)

Nebenanlagen im Schutzstreifen des unterirdischen Mischwasserkanaals im Bereich des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens des unterirdischen Mischwasserkanaals sind bauliche Anlagen (wie Müllstandorte, Fahrradstellplätze) und Einfriedrungen unzulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 2.5.3, sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

6.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Oberirdische Stellplätze (Carports (Cp) und/oder Garagen (Ga)) sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in den St/ Cp/ Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Tiefgaragen einschließlich Zufahrten, Zugänge und deren Einhausung sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in den mit TG gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.4 Fahrradstellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind in der festgesetzten Vorgartenzone ausschließlich offene Fahrradstellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 außerhalb der Vorgartenzone sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 und WA 1.3 ist die Einhausung der Fahrradstellplätze bis zu einer Höhe von 1,3 Meter zulässig. Die Festsetzung unter Ziffer 6.1 sowie die Hinweise zum Öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

6.5 Müllstandorte

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.3 ist die Errichtung von Standorten für das temporäre Abstellen von Abfallbehältern und Wertstofftonnen nur innerhalb der mit MU gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung von Müll- und Wertstofftonnen ist im öffentlichen Mischwasserkanal sind zu beachten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7.2 Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7.3 Die mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7.4 Die mit GFL 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

7.5 Die mit GFL 5 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7.6 Die mit GFL 6 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Anlieger der allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sowie mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

7.7 Die mit GFL 7 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.8 Die mit GFL 8 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.9 Die mit GFL 9 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger mit allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und WA 1.3 zu belasten.

7.10 Anlagen mit Leitungsrechten bilatérale Flächen durch Tiefgaragen ungebaut werden, ist für Versorgungsanlagen eine Mindestabdeckung von 1,30 Meter vorzusehen; dies gilt auch für die Bereiche der Tiefgaragenanlagen.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 An Gebädefronten, die an den in grauer Farbe (-----) gekennzeichneten Baugrenzen stehen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen ausgerichtet sind, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

8.2 Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung (Nr. 8.1.1) zugelassen werden, soweit in einem schallschutztechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt werden können.

8.3 Hinweis: Die Kennzeichnung der Baugrenzen zum Gewerbelärm ist den Darstellungen in Haupt- und Nebenzzeichnung 1 und 2 zu entnehmen.

8.4 Schutzvorkehrungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

8.4.1 In dem mit A.A.A. gekennzeichneten Bereich sind zum Schutz vor anlagebezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen an einer Höhe von > 47,0 Meter über Normalhöhennull (NN), Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachterrassen) nicht zulässig.

8.5 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 BauO NRW)

Begründung nicht überbaubar Grundstückflächen

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung dienenden Grundstückflächen sind mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Strüchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

Begründungsalternative Vorgartenzonen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind innerhalb der mit Schraffur (///) gekennzeichneten Vorgartenzonen die Flächen zu einem Anteil von mindestens 75 % bodengestrichen zu begrünen. Dieser Anteil ist von baulichen Anlagen und sonstiger Versteigerung freizulassen.

9.3 Pflanzgebotfläche P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) sind mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Strüchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 mittelgroßer Laubbau (Stammumfang mindestens 20-25 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen. Die Innhalb der jeweiligen Teilflächen zeichnerisch

Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils bei Errichtung des Baunutzungsgebietes bei genehmigungsfreier oder genehmigungspflichtiger Vorhaben zu Beginn des Ausführungszustandes als technische Baumaßnahme. Bis zur Fassung der DIN 4109 bestehen für die Begründung des Schallschutzes für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen sind nach DIN 4109-2018 -B-Schurfe Werte des maßgeblichen Lärmpegels bei der Ausführungsgestaltung heranzuziehen. Sofern nicht ein höherer Beurteilungspiegel festgesetzt ist, ist als Mindestanforderung ein Beurteilungspiegel von 62 dB(A) im Tages- und 55 dB(A) im Nachtraum zu berücksichtigen.

8.2.2 Befüllung bei geschlossenen Fenstern von Aufenthaltsräumen in Wohnung und Kindertagesstätten

An Gebädefronten, die an den mit Schrägschraffur (//) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster für die Außenbereiche (wie Kindertagesstätten), bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderliche Schalldämmung des Außenbereichs nicht unterschritten wird.

8.2.3 Befüllung bei geschlossenen Fenstern von Büro- und Unterrichtsräumen

An Gebädefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung SP98 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu diesen Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftschichtdicke bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderliche Schalldämmung des Außenbereichs nicht unterschritten wird.

8.2.4 Lärmoptimierte Grundrastergestaltung

An Gebädefronten, die an den mit Schrägschraffur (///) und Kennzeichnung SP98 gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Büro- und Unterrichtsräume, die nur Fenster zu diesen Fassaden mit dieser Signatur besitzen, eine ausreichende Luftschichtdicke bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderliche Schalldämmung des Außenbereichs nicht unterschritten wird.

8.2.5 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 8.2.2 bis 8.2.4 zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist basierend auf den Grundlagen der im Bebauungsplan enthaltenen Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Verkehrsströme vorliegen.

8.2.6 Hinweis: Die Kennzeichnung der Baugrenzen zum Schallschutzverkehrslärm ist den Darstellungen in Haupt- und Nebenzzeichnung 3 zu entnehmen.

8.3 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen

Bei baulichen Anlagen, die von Kraftfahrzeugen befahren werden, ist auszuschließen sicherzustellen, dass Geräusche beim Überfahren von Entwürfsanlagen und beim Bewegen von Rolltoren nach dem Stand der Lärminderungsstechnik reduziert werden.

8.3.2 Die in die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind an Wänden und Decken vollständig bis mindestens 2,0 Meter in die Öffnung hinein gemäß der jeweils bei Errichtung des Baunutzungsgebietes in der DIN 1973-4 (Herausgeber: DIN EN - Deutschlandischer Normung e.V.) mit einer Schalldämmung DA2 > 8 dB gemäß DIN EN 1793-1 auszuführen.

8.3.3 Nicht in die Gebäude integrierte Ein- und Ausfahrten von Garagen sind im Rahmenbereich einzulassen. Die Schallschutzanforderung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden gemäß der jeweils bei Errichtung des Baunutzungsgebietes gültigen ZTV-LW 06 (Zuständige Technische Vorschriften) und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden (an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schallschlingung DA2 > 24 dB und der Schallschlingung DA2 > 8 dB.

8.3.4 Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden und angrenzenden Gebäude zu entlüften.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen und ausnahmsweise eine anderweitige (mechanische oder natürliche) Lüftungsanlage der Tiefgarage realisiert werden, wenn über ein mikroskaliges lufttechnisches Ausbreitungsgutachten (z.B. MISCAM) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass der Vorpostwert für NO<sub>x</sub> für das Jahresmittel von 39,9 µg/m<sup>3</sup> eingehalten wird.

8.4 Schutzvorkehrungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung

8.4.1 In dem mit A.A.A. gekennzeichneten Bereich sind zum Schutz vor anlagebezogenen schädlichen Umwelteinwirkungen an einer Höhe von > 47,0 Meter über Normalhöhennull (NN), Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachterrassen) nicht zulässig.

8.5 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 BauO NRW)

Begründung nicht überbaubar Grundstückflächen

Die nicht überbaubaren und nicht der Erschließung dienenden Grundstückflächen sind mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Strüchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

Begründungsalternative Vorgartenzonen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind innerhalb der mit Schraffur (///) gekennzeichneten Vorgartenzonen die Flächen zu einem Anteil von mindestens 75 % bodengestrichen zu begrünen. Dieser Anteil ist von baulichen Anlagen und sonstiger Versteigerung freizulassen.

9.3 Pflanzgebotfläche P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P1 (Teilflächen P1.1 bis P1.4) sind mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Strüchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 mittelgroßer Laubbau (Stammumfang mindestens 20-25 Zentimeter gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen. Die Innhalb der jeweiligen Teilflächen zeichnerisch

festgesetzten Bäume sind hierbei anzuerkennen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P1 (gegliedert in Teilflächen P1.1 bis P1.4) ist das Anpflanzen von privaten Spielflächen zulässig. Bis zu 10 % der Fläche können als Spielflächen mit geeigneten wasserdurchlässigen Füllmaterialien wie beispielsweise Sand, Perlit oder Hochdruckzement und erforderlichen Randentwässerungen hergestellt werden. Maximal 6 % der Flächen können als Stützflächen aus Betonpflaster und/oder wassergebundener Wegedecke ausgebaut werden.

Die Pflanzentiefe 2 unter Hinweis ist zu beachten.

9.4 Begründung Pflanzgebotfläche P2

Innhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P2 ist eine standortgerechte geschlossene 1,30 Meter hohe Hecke anzupflanzen (Pflanzgröße 12/5/10).

9.5 Begründung Pflanzgebotfläche P3

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P3 ist mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Strüchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

9.6 Begründung Pflanzgebotfläche P4

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P4 sind mit Ausnahme der Hauszugangsbereiche mit einer strukturellen Mischvegetation aus Bäumen, Strüchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

9.7 Hecken als Grundstücksbefriedung P5

Innhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P5 ist standortgerechte Hecke mit einer Höhe von 1,20 Meter bis 1,80 Meter (Pflanzgröße 17/5/10) anzupflanzen.

9.8 Die den Festsetzungen unter Ziffer 9.2 und 9.4 bis 9.7 sind die unter Hinweis aufgeführten Pflanzlisten 4 und 5 zu beachten.

9.9 Gebäudebegrenzung - Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeetage Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeetagen sind, soweit sie nicht durch die Grundlagen der im Bebauungsplan enthaltenen Lärmwerte überbaut werden, strukturell intensiv gemäß der FLL Dachbegrenzungsvorgaben (siehe Hinweis) zu begrünen. Die Vegetationsstragischtheit der zu begründenden Fläche muss eine Aufbauhöhe von mindestens 80 Zentimeter zusätzlich einer Drainschicht aufweisen.

9.10 Gebäudebegrenzung - Dach

Flächdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15 Grad Dachneigung (auch von Carports und Garagen) sind unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen mit einem standortgerechten Vegetationsstreifen mindestens extern gemäß der FLL Dachbegrenzungsvorgaben (siehe Hinweis) zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstragischtheit muss mindestens 12 Zentimeter zusätzlich einer Drainschicht betragen.

9.11 Gestaltung von Vorgärten

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind innerhalb der mit Schraffur gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Pflanzungen P1 (gegliedert in Teilflächen P1.1 bis P1.4) ist das Anpflanzen von privaten Spielflächen zulässig. Bis zu 10 % der Fläche können als Spielflächen mit geeigneten wasserdurchlässigen Füllmaterialien wie beispielsweise Sand, Perlit oder Hochdruckzement und erforderlichen Randentwässerungen hergestellt werden. Maximal 6 % der Flächen können als Stützflächen aus Betonpflaster und/oder wassergebundener Wegedecke ausgebaut werden.

Die Pflanzentiefe 2 unter Hinweis ist zu beachten.

11. Einfriedungen

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche sind Einfriedungen nur als Hecken oder als offene Zaune i.V.m. Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur erschließenden öffentlichen oder privaten Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche zu pflanzen.

Die Begründung der Vorgärten (Bereich zwischen Gebäuden) sind 2 erschließend öffentlich oder privater Fläche