

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232).

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA) (§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)**

Im WA-Gebiet sind nur zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

### **2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können in Einzelfällen zugelassen werden:

- Treppenträume und überdachte Hauseingänge, Teile von Gebäuden.

#### **Hinweis:**

Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass u. a. aus der Sicht öffentlicher Belange (wie Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) keine Bedenken bestehen.

### **3. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

In Vorgärten sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

### **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**

#### **4.1 Lärmschutzmaßnahmen**

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (///) gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

- a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie an den Lärmpunkten L 1 - L 2 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

## Erforderliche Schalldämmmaße

Abschnitt	maßgebl. Außenlärmpegel	Lärmpegel- bereich	Erf. R'w, res des Außenbauteils	
	dB(A)		Wohnräume	Büroräume
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8,  
Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.)

- b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 DB, erf. R'w, res für Wohnräume 35 dB, erf. R'w, res für Büroräume 30 dB).
- c) Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2facher Luftwechsel/Std.) der Aufenthaltsräume in Wohnungen bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- d) Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
- e) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

- 4.2 Tiefgaragenentlüftung**  
Tiefgaragen sind über Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise sind abweichende Lüftungsanlagen der Tiefgaragen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht von Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. Bundesimmissionsschutzverordnung beeinträchtigt werden.
- 5. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 86 BauO NRW)**
- 5.1** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächendeckend zu bepflanzen, Wege und Zufahrten sind innerhalb dieser Flächen in untergeordnetem Verhältnis zulässig. Es ist eine strukturreiche Mischbepflanzung aus Laubbäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Rasen oder Wiese anzulegen.
- 5.2** Auf je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil, der durch bauliche Anlagen nicht überbaut ist, ist je ein Laubbaum mit mittelgroßem Kronenvolumen (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche, Eberesche, Obstbaum) mit einem

Stammumfang (StU) von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen oder alternativ je 250 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum (z. B. Eiche, Linde, Ahorn, Esche) mit StU von mindestens 20/25 cm. Auf mindestens 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Strauchpflanzen anzulegen.

- 5.3 Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist, soweit sie nicht überbaut werden, eine Vegetationsfläche aus einer im Mittel 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Dränschicht fachgerecht aufzubauen und entsprechend der Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf 100 cm zu erhöhen. Abweichend von der Festsetzung 5.2 sind auf unterbauten Grünflächen nur mittelgroßkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 5.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind vollflächig und dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 8 cm plus Drainage betragen. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind zulässig, wenn Teile von Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Aufbauten benötigt werden.

## 6. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 BauO NRW)

Die Summe der Dachgauben darf auf jeder Gebäudeseite 50 % der Trauf-länge nicht übersteigen.

## II. Hinweise

### Archäologische Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde sind möglich.

Auf die Meldepflicht gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) und auf die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung gem. § 16 DSchG NW wird hingewiesen.

## III. Aufhebung bisher gültiger Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind in seinem Geltungs-bereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungs-plänen aufgehoben. Betroffen sind die folgenden Bebauungspläne:  
Nr. 6274/11