

**kaarst\***



## **Textliche Festsetzungen**

### **B-Plan Nr. 56 -Büttgen-**

**Nr.**  
**Bezeichnung/Lage**  
**zugehörige BauNVO**  
**Rechtskraft**

56  
Dortmunder Straße / Essener Straße  
1990  
02.05.1992

on zusammen, auf dem Grundstück verbleiben, wenn sie nicht in den Untergrund eingeleitet werden.

## 7. Festsetzungen

Der unbebaute Bereich innerhalb des Plangebietes ist mit Rücksicht auf die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft als WA-Gebiet eingeschossig bebaubar festgesetzt.

Insgesamt können im Plangebiet etwa 28 neue Wohneinheiten angesiedelt werden, wenn die vorgeschlagenen Grundstücks-teilungen Berücksichtigung finden. Die notwendigen Garagen bzw. Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst nachzuweisen. Die vorhandene örtliche Situation schränkt die Bebauungsmöglichkeiten erheblich ein. Besonders hervorzuheben sind hier der Zuschnitt des Plangebietes, sowie die Höhenlage der L 381 und der Novesiastraße.

- 4 -

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Janvan-Werth-Straße und von der Essener Straße aus, da diese Straßen niveaugleich mit dem Plangebiet verlaufen. Die geplante Erschließungsstraße soll ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen, so daß aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastungen Lärmmassnahmen nicht erforderlich sind. Unmittelbar an beiden Zufahrten zum Baugebiet sind Besucherparkplätze festgesetzt. Der übrige Verkehrsraum soll als verkehrsberuhigter Bereich gemäß Zeichen 325/326 StVO ausgebaut werden.

Die von der L 381 ausgehenden Lärmbelastungen wurden gutachterlich ermittelt und ausgewertet.

Danach sind die vorgesehenen Maßnahmen des "Landschaftspflegerischen Begleitplans" zum Planfeststellungsverfahren BÜ 14/15 (bis 5 m hohe Wallmodellierung) hinsichtlich des Lärmschutzes ausreichend, um in den Untergeschossen der geplanten Gebäude und für die Freibereiche eine störungsfreie Nutzung zu ermöglichen.

Für die Obergeschosse ist bis auf die Häuser direkt hinter dem 5 m hohen Lärmschutzwall ein zusätzlicher passiver Schallschutz zu gewährleisten.

Ergänzend zum Wall wird im Eckbereich L 381/Novesiastraße eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese kann erst nach Verkehrsfreigabe der neuen L 381 errichtet werden.

Im übrigen werden die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens BÜ 14/15 durch den landschaftspflegerischen Begleitplan getroffenen Aussagen nachrichtlich übernommen.

## 8. Soziale und private Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet liegt etwa 5 Gehminuten vom Mittelpunkt des Ortsteiles Büttgen entfernt und ist somit, bedingt durch diese günstige Lage, an alle Infrastruktureinrichtungen des Ortes angeschlossen. In kurzer Entfernung befinden sich Grund-, Haupt- und Realschule, sowie Kindergarten und kirchliche Einrichtungen. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in diesem Bereich ebenfalls