

## Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
<b>GH 9,0 m</b>	maximale Gebäudehöhe -siehe textliche Festsetzungen-
<b>GH*</b>	maximale Wand- und Gebäudehöhe -siehe textliche Festsetzungen-
<b>2 WE</b>	maximale Wohneinheiten -siehe textliche Festsetzungen-

### Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

	durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
	Straßenbegrenzungslinie

### Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Wasser

### Schutzmaßnahmen

	Erhaltungsgebot für Bäume
--	---------------------------

### Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche) erforderlich sind -siehe auch textliche Festsetzungen-

### Bestandsangaben

	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
	Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
	Höhenlinie
	Höhenpunkt
	Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

#### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
Gemäß § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in bestimmten genau definierten Bereichen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 3. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 (BauGB))

In gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

#### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Schutz vor Geräuschen**  
Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich II und III befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird im Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Im Lärmpegelbereich III werden bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rolllädenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Die DIN 4109 sowie die VDI Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis III gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R` w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
Erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R` w.res)		
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R` w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

In den Lärmpegelbereichen II und III sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seite errichtet bzw. angelegt werden. Bautücken zwischen den Wohngebäuden sollten durch Garagen, sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

### B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

##### 1. Gestaltung

**Doppelhäuser**  
Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

**Gebäudesockel / Abgrabungen**  
Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken. Abgrabungen am Gebäude sind pro Fassadenseite nur bis zu 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

**Garagen / überdachte Stellplätze**  
Garagen sind im Material und der Farbe des Hauptgebäudes und überdachte Stellplätze (Carports) im Material des Hauptgebäudes bzw. in Holz oder Stahl auszuführen.

##### 2. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

Gebäudehöhen			
Gebäudehöhe (GH*)		Gebäudehöhe (GH)	Wandhöhe (WH)
geneigte Dachflächen	max. 8,0 m	9,0 m	max. 3,50 m
Flachdach	max. 4,0 m		-

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem angrenzenden natürlichen Gelände.  
Zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem angrenzenden natürlichen Gelände wird die Gebäudehöhe gemessen.  
Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wand- bzw. Gebäudehöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wand- bzw. Gebäudehöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile.

##### 3. Vorgartenbereich

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einnehmen.

##### 4. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

## D. Sonstige Hinweise

- Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) sind alle bebauten und befestigten Flächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
- Archäologische Bodenfunde  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon: 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelfunde  
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelfräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3.5.2005 (GV. NRW. S. 498),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel  
Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: September 2008