# Stadt Delbrück

Bebauungsplan Nr. 12 A
"Himmelreich"
Delbrück - Mitte

- 5. Änderung -
Die Inhalte der Änderung sind im Plan blau markiert.

## Gebietsabgrenzung

Im Norden: **in der Flur 7**, entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 102 westwärts zur westlichen und südlichen Grenze des von Flurstück 231, zur östlichen Grenze von Flurstück 247, zur südlichen Grenze der Flurstücke 248 und 118 ihw.,

**in der Flur 5**, westwärts zur nördlichen Grenze von Flurstück 79 entlang der südlichen Seite der „Lange Straße" bis zur nördlichen Grenze von Flurstück 345;

Im Osten: **in der Flur 5**, entlang der westlichen und südlichen Grenze von Flurstück 195, der westlichen Grenze von Flurstück 107, der westlichen Gebäudefront von Hausnummer 16 Flurstück 345, der südwestlichen Grenze der Flurstücke 108, 109 und 110 und der südöstlichen Grenze von Flurstück 110, weiter entlang der östlichen Grenze von Flurstück 251, der westlichen und südlichen Grenze von Flurstück 321,

**in der Flur 4**, östliche Grenze von Flurstück 96 (KiGa) verlängert bis zur „Boker Straße", in östliche Richtung ca. 30,00 m, westwärts zur südwestlichen Seite der „Boker Straße" nördliche Grenze des Flurstückes 237, weiter entlang der südlichen Straßengrenze bis zum südwestlichen Grenzpunkt von Flurstück 190, westwärts zur westlichen Grenze von Flurstück 204;

Im Süden: **in der Flur 3**, südliche Grenze der Flurstücke 440, 835 und 583, südliche und westliche Grenze von Flurstück 465, nördliche Grenze von Flurstücken 526 und 525, südwestliche Grenze von Flurstück 201 ihw., nördliche Grenze von Flurstück 556 „Heinrich-Lübke-Straße", östliche Grenze von Flurstück 592 ihw. „Konrad-Adenauer-Straße", nördliche Grenze von Flurstücken 588, 544, 543, 542, 499, 498, 497, und 476;

Im Westen: **in der Flur 6**, westliche Grenze von Flurstücken 258, 257, 252, 247, westwärts zu Flurstück 50 südliche Grenze ihw., südliche Grenze Flurstücke 51 und 52, westliche Grenze von Flurstück 53, weiter entlang der nördlichen Hauptkontur der Hausnummern 47 u. 49, westwärts zur südöstlichen Grenzpunkt von Flurstück 38,

**in der Flur 14**, westliche Grenze von Flurstück 38 lfw., 5,00 m parallel zur südlichen Grenze von Flurstück 757, östliche Grenze von Flurstücke 757, ca. 15,00 m in nordwestlicher Richtung von Flurstück 726 westwärts zu Flurstück 102 in der Flur 7.

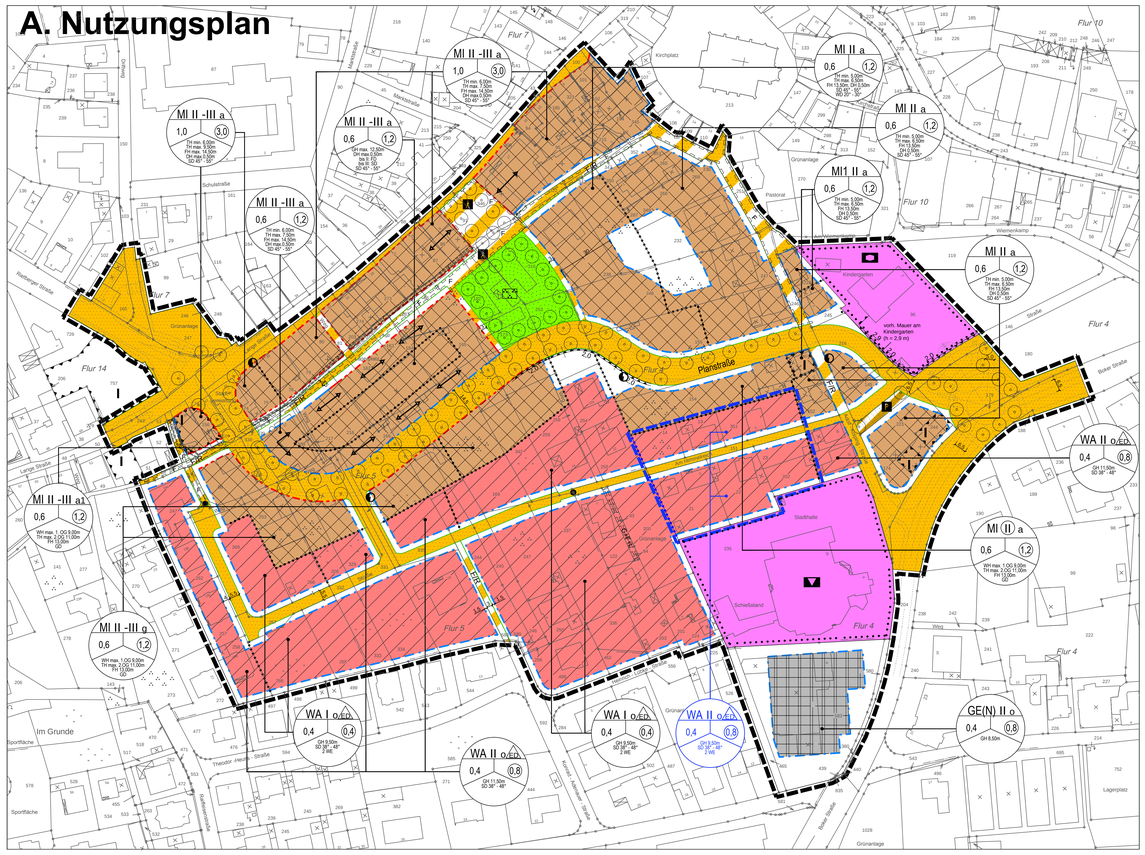
## Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind:

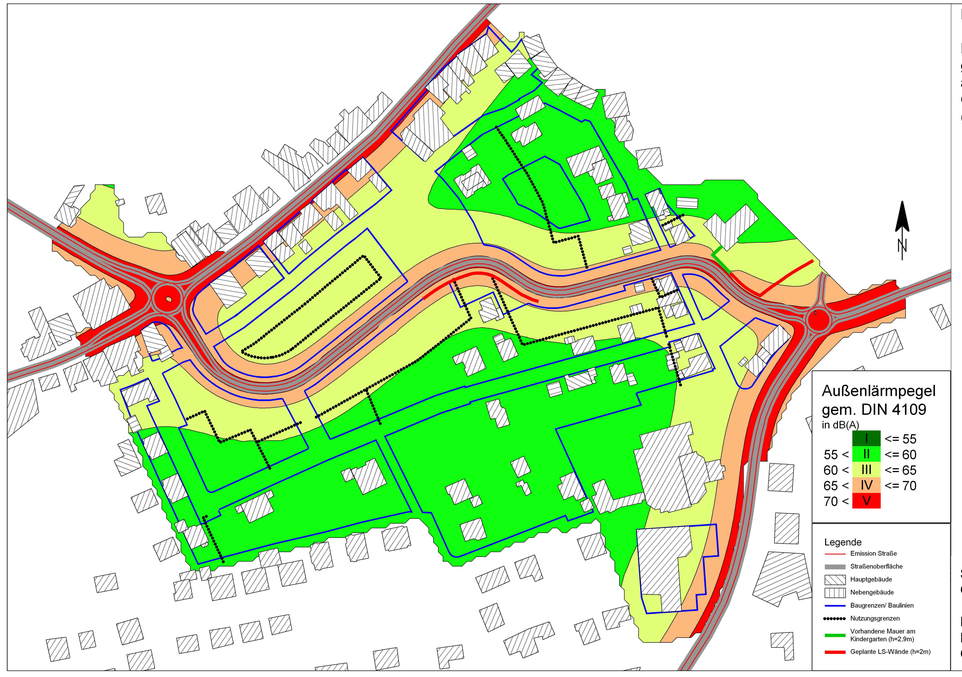
A. Nutzungsplan
B. Angabe der Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweisen
D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

## Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

- Begründung

# A. Nutzungsplan




Beiplan:

Lärmpegelbereiche
gem. DIN 4109
aus schalltechnischem
Gutachten
(ohne Maßstab)

Schalltechnisches
Gutachten

Bonk - Maire -
Hoppmann GbR
Garbsen im März 2009

# B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

# C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweisen

## (0) Grenzen und Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB und i.V.m. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## (1) Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

MI Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO folgende gem. 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

MI Mischgebiet -MI- gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 6 (3) BauNVO

MI Mischgebiet -MI1- gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 bezeichneten Teile des Gebietes gem. § 6 (3) BauNVO

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn sie nicht den Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 zuzuordnen sind.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

Zulässig sind als Ausnahme:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem Betriebsgebäude gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO

auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

## (2) Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

(2.1) Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)

z.B.: 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B.: (1.6) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B.: II zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) zwingend zwei Vollgeschosse

II-III mindestens zwei Vollgeschosse, höchstens drei Vollgeschosse zulässig

In den Mischgebieten sind Geschosse als Vollgeschosse ausnahmsweise nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, wenn sie ausschließlich als Garagen / Stellplätze sowie zu Erschließung genutzt werden gem. § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO.
In den Mischgebieten bleiben Tiefgaragen (Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden) ohne Anrechnung auf die Geschossflächenzahl gem. § 21a (4) und (5) BauNVO.

(2.2) Höhe der baulichen Anlagen

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

TH min. Mindest - Traufhöhe in Metern

TH max. maximale zulässige Traufhöhe in Metern

WH max. 1.OG maximale zulässige Wandhöhe des 1.Obergeschosses (2. Vollgeschoss) in Metern

FH maximale zulässige Firsthöhe in Metern

GH maximale zulässige Gebäudehöhe in Metern

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

Als Wandhöhe gilt der obere Abschluss des 1.Obergeschosses (2. Vollgeschoss) einschließlich Brüstung.

Als First- und Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und der Oberkante Firstpfanne, Attika bzw. der Schnittpunkt der Dachflächen / Dachfläche Außenwand.

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte ausgebaute / vorhandene Straßenverkehrsfläche-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -ergenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

## (3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise

ED nur Einzel- / Doppelhäuser zulässig

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise, gem. § 22 (4) BauNVO
in Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

a1 abweichende Bauweise, gem. § 22 (4) BauNVO
abweichend von der geschlossenen Bauweise ist eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise für Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrt zulässig.

Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO

Baulinie gem. § 23 (1), (2) BauNVO

Hinweis:
Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) und die bei der Bemessung der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche unberücksichtigt bleiben kann in geringfügigem Ausmaß gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Für Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (Treppenhäuser, Aufzugshäuser einschließlich deren Zugänge) und die bei der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche zu berücksichtigen sind, kann ein Zurücktreten ab dem Erdgeschoss von der Baulinie bis maximal 1,20 m gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

maximal überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (Beispiel: WA-Gebiet)

Hinweise:
Fällt die Baugrenze oder die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze oder die Baulinie eingetragen.

Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche mit "Stellung der baulichen Anlagen" sind giebelständige Häuser mit einer Breite von maximal 12,00 m und traufständige Häuser mit einer Länge von maximal 17,00 m zulässig.

Hinweise:
Die gestalterische Trennung der Häuser soll durch Absetzen der Hauptdächer durch Traufen- bzw. Ortgangunterbrechung und der Außenwände durch Profilierung (Rücksprünge) erfolgen.

## (4) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2 WE Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

## (5) Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB sowie §§ 14 und 21a BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.

Bei parallel zur Erschließungsstraße angeordneten Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Anbauten und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig (max. Traufhöhe 3,00 m).

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Ebenerdige Stellplätze ohne Überbauung sind innerhalb der mit geschlossener Bauweise festgesetzten Baugebiete nur in einem Abstand von 10,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

In den Mischgebieten sind Geschosse als Vollgeschosse ausnahmsweise nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, wenn sie ausschließlich als Garagen / Stellplätze sowie zur Erschließung genutzt werden gem. § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 21a (1) und (4) BauNVO.
In den Mischgebieten bleiben Tiefgaragen (Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden) ohne Anrechnung auf die Geschossflächenzahl gem. § 21a (4) und (5) BauNVO.

## (6) Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

## (7) Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hinweis:
Fällt die Baugrenze oder die Baulinie mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze oder die Baulinie eingetragen.

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F/R Fuß- / Radweg

1 Fußgängerbereich

P Öffentliche Parkfläche

## (8) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:
Elektrizität (Transformatorenstation - Standortvormerkung -)

Hinweise:
Eine Darstellung der Fläche für Versorgungsanlagen wird aufgrund der Kleinflächigkeit nicht vorgenommen.

## (9) Grünflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

## (10) Planungen, Nutzungsregeln, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Als Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird als Kompensationsfläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Paderborn festgesetzt:
Auf einem Teilbereich des Flurstückes 7 der Flur 1 in der Gemarkung Westerloh ist die Entwicklung von extensivem Wiesenland mit Obstbaumbestockung auf 0,97 ha Gesamtfläche vorgesehen. Hierzu werden insgesamt 43 Obstbäume im Verband von 15,00 m x 15,00 m über die Fläche verteilt gesetzt.
Zu verwenden sind Gehölzarten der Artenliste. Die Obstgehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger und Biozioden ist unzulässig. Nachsaat und Pflegeumbruch sind unzulässig. In der Zeit von 15.03. bis 15.06. ist eine maschinelle Bearbeitung unzulässig. Beweidung ist unzulässig. Die Festsetzung dient der Eingriffskompensation.

Diese Fläche wird sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

anzupflanzender Baum

(im Straßenraum. Standortvormerkung nicht verbindlich, genaue Festlegung des Standortes erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung in Abhängigkeit zu den Baugrundstückserschließungen.)

Befestigung der Stellplätze:
- Stellplätze sind als wassergebundene Decke bzw. Pflasterung mit mindestens 30 % durchbrochenem Anteil oder 3 cm Fugen auszuführen.

Fassadenbegrünung:
- Für Nebengebäude und Garagen wird eine Begrünung mit standortgerechten Kletterpflanzen empfohlen.

## (11) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

GR Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- / Entsorgungsträger

FR Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- / Entsorgungsträger

LR Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

## (12) Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Schallschutzvorkehrungen:
2.0 aktive bauliche Schallschutzmaßnahme
(mit Angabe der zum Schutz notwendigen Mindesthöhe ab Oberkante Straßenverkehrsfläche)

Teilbereich I - nördlich der Planstraße

- Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von der Planstraße, ist auf der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Kindergartengrundst ückes eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m über Gradienle herzustellen. (Die horizontale Ausdehnung dieser Lärmschutzanlage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Nutzungsplan).
- Innerhalb der MI-Gebiete sind bis zu einem Abstand von 20 m zur Achse (Fahrbahnmitte) der Planstraße alle schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze im Garten etc.) eines Grundst ückes entweder unmittelbar nördlich bzw. nordöstlich von Gebäuden / baulichen Anlagen vorzusehen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. mindestens 2,20 m hohe Einfriedung von niedrig gelegenen Terrassen / Freisitzen, Verglasung von h öher gelegenen Loggien / Balkonen) gegen über Straßenverkehrslärm von der Planstraße abzuschirmen (Flächengewicht mind. 10 kg/m², Schalldämmung mind. 20 dB).

Teilbereich II - südlich der Planstraße

- Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von der Verbindungsstraße / Planstraße, ist eine straßenseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über Gradienle herzustellen. (Die horizontale Ausdehnung dieser Lärmschutzanlage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Nutzungsplan).
- Innerhalb der WA- und MI-Gebiete sind alle schutzbedürftigen Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze im Garten etc.) eines Grundstückes südlich bzw. südwestlich von Gebäuden / baulichen Anlagen vorzusehen. Bis zu einem Abstand von 30 m zur Achse (Fahrbahnmitte) der Boker Straße sind die Außenwohnbereiche entweder unmittelbar nördlich von Gebäuden / baulichen Anlagen vorzusehen oder durch Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 2,50 m bei niedrig gelegenen Terrassen / Freisitzen, Verglasung von höher gelegenen Loggien / Balkonen gegenüber Straßenverkehrslärm von der Boker Straße abzuschirmen (Flächengewicht mind. 10 kg/m², Schalldämmung mind. 20 dB).

Für alle Teilbereiche gilt:

- Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gem. nachstehender Tabellen vorzusehen:

| Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | R'w,res *) Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.) | R'w,res *) Büroräume (o.ä.) |
|---|---|---|---|
| II | 56 bis 60 | 30 dB | 30 dB |
| III | 61 bis 65 | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 | 40 dB | 35 dB |
| V | 71 bis 75 | 45 dB | 40 dB |

*): resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

Die der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der zeichnerischen Darstellung (Beiplan) zu entnehmen.
Für die von der pegelbestimmenden Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.
Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

- Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung kontinuierlich möglich sein. Sowohl bei geschlossenen als auch gekippt geöffneten Fenstern sollte ein Rauminnenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Dies ist innerhalb des gesamten Plangebietes - abhängig vom Außenlärmpegel - durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:
a) Außenlärmpegel höchstens 52 dB(A) nachts (dies betrifft alle überbaubaren Flächen innerhalb der WA-Gebiete und den straßenfernen Teil (Abstand > 21 m zur Achse - Fahrbahnmitte- der Planstraße) der überbaubaren Flächen innerhalb der MI-Gebiete):
Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung von R'W ≥ 22 dB erreichen oder Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) bzw. anderer Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946).
b) Außenlärmpegel über 52 dB(A) nachts (dies betrifft die übrigen straßennahen Teilflächen der MI-Gebiete beiderseits der Planstraße).
Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder anderer Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946). Bei geschlossenem Fenster ist eine ausreichende Luftwechselrate von 30 cbm/h pro Person zu gewährleisten.

I Kennzeichnung der Gebäude mit Anspruch auf Überprüfung der baulichen Verhältnisse auf der Grundlage der 24. BImSchV

- Bei den in der Tabelle aufgeführten Gebäuden besteht ein Anspruch auf Überprüfung, ob und inwieweit das resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß der vorhandenen Umfassungsbauteile zu verbessern ist.

| Straße | Hausnummer | Gebäudeseite |
|---|---|---|
| Adolf-Kolping-Straße | 12 | Nord |
| Boker Straße | 2 | Südost |
| Boker Straße | 4 | Südost |
| Lange Straße | 44 | Süd |
| Lange Straße | 45, 49 | Nord |

- Die genaue Kennzeichnung der betroffenen Hausseiten ist dem Gutachten Nr. 01058/II zu entnehmen.

## (13) Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 (1) und § 86 (4) BauONRW

Allgemeines

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Fassaden

Fassaden von Garagengeschossen sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge von außen nicht sichtbar sind.

Dachform / Dachneigung

Es gilt der Eintrag zur Dachform und Dachneigung in den Schablonen der Planzeichnung (SD = Satteldach, WD = Walmdach, GD = geneigtes Dach). Andere Dachformen sind nur innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässig, unter der Voraussetzung, dass geneigte Dächer zur Ausführung kommen. Flachdächer (FD) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
Für Gebäudeteile, die als Dachterrassen / Freisitze den Gebäudeabschluss bilden, sind Flachdächer zulässig.

**Innerhalb der Bloschgebiete wird festgesetzt zu Dachaufbauten / Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel, Drempelhöhe:**

Dachaufbauten / Dachgauben

- Dachgauben sind für die gesamte Fassadenseite nur zur Belichtung einer Geschossebene zulässig.
- Dachgauben dürfen die Traufe nicht unterbrechen.
- Dachgauben sind entweder als Schleppgauben oder mit Satteldächern zugelassen, letztere dürfen in ihrer Neigung nicht mehr als 5° von der Neigung des Hauptdaches abweichen.
- Dachgauben müssen vom Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m haben, als Bezugspunkt gilt die Schnittkante zwischen Oberfläche der Dachhaut und der Giebelwand.
- Dachgauben dürfen auf einer Dachfläche in ihrer Länge nicht mehr als 30% der Trauflänge erreichen.

Zwerchhäuser / Zwerchgiebel

- An den Traufseiten sind Zwerchhäuser zulässig.
- Zwerchhäuser unterbrechen die Traufe - sie können im Grundriss 0,50 m vorspringen und dabei Baugrenzen und Baulinien um dieses Maß überschreiten.
- Für Zwerchgiebel sind nur Satteldächer zugelassen, deren Neigung nicht mehr als 5° von der Neigung des Hauptdaches abweichen darf.
- Die Traufhöhe des Zwerchhauses darf maximal 2,30 m über der des Hauptdaches liegen - die Firsthöhe muss mindestens 1,00 m unter der des Hauptdaches liegen.

Drempelhöhe

DH maximal zulässige Drempelhöhe

Als Drempelhöhe gilt das Maß der aufgehenden, tragenden Außenwandkonstruktion über der Decke des obersten Vollgeschosses, gemessen von der Oberfläche der Rohdecke bis zur Oberkante der Fußpfette.

# D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze

080 Flurstücksnummer

12,5 Maßzahl in Meter

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Durchfahrtssperre

Anmerkung:
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 Stadt oder dem Landesmuseum und dem Am