

Bebauungsplan Nr. 34 – 30. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 4) kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im als WA 1 gegliederten Teil des Allgemeinen Wohngebietes Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise

2.1 Abweichende Bauweise

In den WR-Gebieten mit der Festsetzung "a" (abweichende Bauweise) gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude (Hausgruppen) mit über 50 m Länge zulässig sind.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäusern ist zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche.

4. Immissionsschutz -Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen-

4.1 Bauschalldämmmaß

In den Gebäuden entlang der Kirchhellener Straße und im südlichen Teil der Marcq-en-Baroeul-Straße sind für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) erforderlich.

Demnach sind bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Kirchhellener Straße bzw. Marcq-en-Baroeul-Straße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße ($R_{w,res}$) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Dies betrifft die Häuser Kirchhellener Straße 6 bis 44 sowie die Marcq-en-Baroeul-Straße 1 bis 3.

An den von der Kirchhellener Straße und Marcq-en-Baroeul-Straße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

Dies gilt nicht für das Gebäude Marcq-en-Baroeul-Straße 1, bei dem lediglich an den rückwärtigen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist.

4.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

In den Gebäuden entlang der Kirchhellener Straße, im südlichen Teil der Marcq-en-Baroeul-Straße sowie zum Teil an der Schwechater Straße und im Partnerschaftsweg sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) erforderlich.

Demnach sind bei Um-, An- und Neubauten von Gebäuden, die der Kirchhellener Straße und der Marcq-en-Baroeul-Straße zugewandt sind, an allen vorderen und seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft die Häuser Kirchhellener Straße 6 bis 44, Marcq-en-Baroeul-Straße 1 bis 3.

Darüber hinaus sind bei Um-, An- und Neubauten an einigen Gebäuden an der Schwechater Straße und im Partnerschaftsweg, die der Marcq-en-Baroeul-Straße zugewandt sind, an den nördlichen, östlichen und südlichen seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft die Häuser Partnerschaftsweg 1 sowie Schwechater Straße 1 bis 3.

Hinweise:

Wandhöhe (WH):

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

DIN 4109

Die zugrunde gelegte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), kann im Amt für Planen, Bauen, Umwelt eingesehen werden.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 08.09.2011

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.