

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise und Empfehlungen

zum Bebauungsplan Nr. 24 Ka  
"Weddinghofer Straße / Töddinghauser Straße"

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt getroffen:

1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wird auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Ausnahme:

Gartenhäuser bis max. 30 cbm Rauminhalt und einer max. Traufenhöhe von 2,50 m über Terrain.

2. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise kann die Errichtung von Garagen auf den nichtüberbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3. Die Wohngebäude sind mit sekundären Schallschutz-Maßnahmen zu versehen.

Für die Außenwände der geplanten Wohngebäude ist ein Schalldämm-Maß nach DIN 52210 von mind. 50 dB erforderlich.

Bei einem Ausbau der Dachgeschosse muß für die Dachkonstruktion ebenfalls ein Schalldämm-Maß von mind. 50 dB erreicht werden.

Folgende Schalldämm-Maße sind für Außenbauteile mind. erforderlich:

In den mit A bezeichneten überbaubaren Flächen an den Nord-, West- und Ostfassaden:

Fenster = 37 dB = Schallschutzklasse 3  
Lüftungseinrichtungen = 47 dB

In den mit B bezeichneten überbaubaren Flächen an den Nordfassaden:

Fenster = 35 dB = Schallschutzklasse 3  
Lüftungseinrichtungen = 45 dB

Für Außenbauteile an allen übrigen Fassaden:

Fenster = 33 dB = Schallschutzklasse 2  
Lüftungseinrichtungen = 45 dB

Die Schalldämmung der Fenster und Zusatzeinrichtungen (z.B. Rolladenkästen oder Lüftungseinrichtungen) ist durch ein Prüfungszeugnis nachzuweisen.

Für die Fenster von Schlafräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtungen müssen die o.a. Norm - Schallpegeldifferenzen im betriebsbereiten Zustand sicherstellen.

#### Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

1. Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, unter denen der Bergbau umgeht.

#### Hinweise und Empfehlungen

1. Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt.  
Es wird darauf hingewiesen, daß Bauherren zur Abstimmung evtl. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Niederrhein AG / Ruhrkohle Westfalen AG Kontakt aufzunehmen haben.
2. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender nichtverunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.
3. Bei Bodeneingriffen sind auf das Vorhandensein von Bodendenkmäler schließende Funde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamen anzuzeigen.
4. Einzelmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung sind mit der VEW Dortmund abzustimmen.

5. Zur Kompensierung des Eingriffs in die Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit Fassaden- und Dachbegrünungen vorzusehen.
  
6. Um einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu erreichen, sind bei der Anlage von Stellplätzen nach Möglichkeit Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster o.ä. zu verwenden.