

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
2. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - 2.1 In den mit S1 - S3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und III sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Im Bereich S1 (Lärmpegelbereich IV)
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

In den Bereichen S2 und S3 (Lärmpegelbereich III)
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
 - 2.2 In den mit S1 und S2 gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von der Halener Straße abgewandten Fassadenseiten. Ausnahmsweise kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
 - 2.3 In den mit S1, S2, S3 und S4 gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (wie z.B. die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich) nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
3. In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist ausnahmsweise ein weiteres Geschoss zulässig, sofern im Sinne eines gestaffelten Geschosses die Außenwände an den Schmalseiten um mindestens 1,2 m und an einer Längsseite um mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückweichen.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

FESTSETZUNGEN

(gemäß BauO NRW)

1. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten Firsthöhen bemessen sich nach der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
2. Sammelgefäße für Abfälle / Wertstoffe in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen sind durch Begrünung zu den Verkehrsflächen vollständig abzuschirmen.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauNRW)