

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ergänzend werden für Teilflächen des Gebietes weitergehende Festsetzungen getroffen:

- Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet **-WA*** sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet **-WA*** sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Die festgesetzten **WA¹**-Gebiete betreffen lärmvorbelastete Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Hier sind zur Sicherstellung der Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zum Rolandsweg bzw. Tegelweg hin passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Siehe hierzu lfd. Nr. 7.8.

2. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

3. Höchstzulässige Gebäudehöhe §§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO

Für Teilbereiche des Plangebietes werden gem. §§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO maximale Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei wird unterschieden in Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH).

In dem im Blockinnenbereich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet **-WA*** ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit alternativ zwei Kombinationen von Gebäudekubaturen zulässig:

- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von **4,20 m** und maximaler Firsthöhe (FH) von **9,70 m**.
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von **6,10 m** und maximaler Firsthöhe (FH) von **8,20 m**.
- Abweichend davon sind auch Gebäude mit versetzten Pultdächern zulässig. Dabei wird einseitig eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,10 m vorgeschrieben. Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite wird die Wandhöhe (WH) auf 4,20 m begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,70 m. Für die Anordnung der Pultdachfirste wird ein Maßverhältnis zur Gesamtgebäudebreite (B) vorgegeben. (Siehe Skizze Leit-typen)

Zum besseren Verständnis der **WA*** Festsetzungen sind im Bebauungsplan Leittypen dargestellt, die das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse zueinander aufzeigen.

Bei der Bemessung von Wandhöhen (WH) wird diese Höhe gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren (Messpunkt) und der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück oder der Straßenbegrenzungslinie anzunehmen.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Bezugspunkt ist maßgeblich für die Bemessung der First- (FH) und Gebäudehöhe (GH).

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringem Umfang zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohn- und Bürogebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich II bis IV befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Einwirkungen durch Verkehrslärm nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Die jeweiligen baulichen Schutzvorkehrungen sind mit folgendem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 bis 60 dB (A)	30	30
III	61 bis 65 dB (A)	35	30
IV	66 bis 70 dB (A)	40	35

Die Grundrissgestaltung ist bei den im Lärmpegelbereich III und IV gelegenen Gebäuden so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lärmabgewandt ausgerichtet werden. An den besonders schallexponierten Fassadenseiten sind Räume ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktionen wie Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume, Küchen und Nebenräume vorzusehen. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Ebenfalls sind bei Schlafräumen, die zum Rolandsweg bzw. Tegelweg hin orientiert sind, wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, zwingend vorgeschrieben. Fenster sind als Schallschutzfenster mit einem Schalldämm-Maß von $R_{wR} \geq 32$ dB auszuführen.

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 ab dem Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stel-

len 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 III und IV sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seite errichtet bzw. angelegt werden. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sollten nach Möglichkeit 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. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

B Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

2. Vorgartengestaltung

Im Vorgartenbereich ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm mit dem Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Stellplätze sind in sickerfähigem Fugenpflaster auszubilden.

3. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist deren Höhe auf 1,00 m begrenzt.

C. Hinweise

1. Notwasserweg

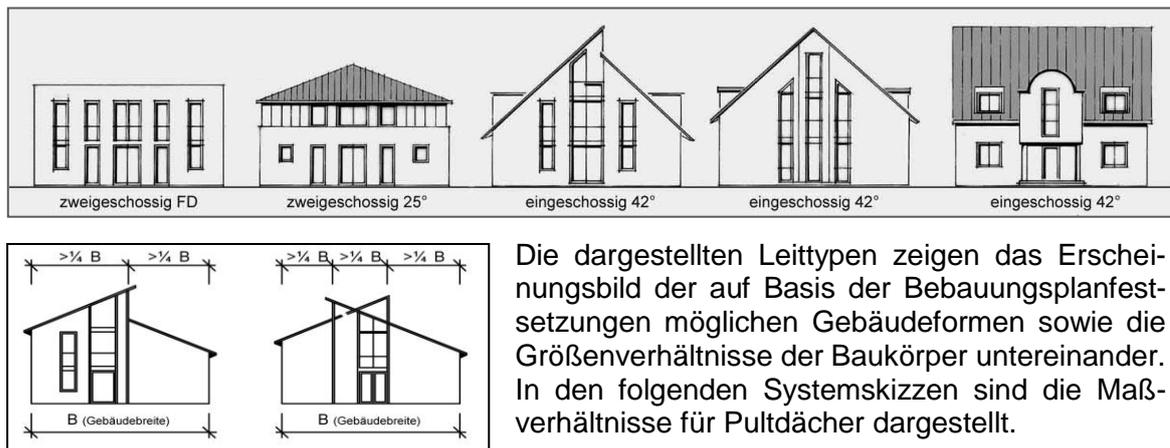
Um das anfallende Oberflächenwasser bei seltenen Regenereignissen schadlos abführen zu können, sind bei Planbereichen mit unterschiedlicher Geländesituation grundsätzlich Notwasserwege vorzusehen. Im vorliegenden Fall übernimmt die Fußwegverbindung zwischen dem Blockinnenbereich und dem Greitelerweg diese Funktion. Dementsprechend erfolgt die Ausbaugestaltung dieser öffentlichen Wegeverbindung.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL- Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

3. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet wurde im zweiten Weltkrieg stark bombardiert. Deshalb sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten jeglicher Art die Einzelbaustellen zur Überprüfung von Bombenblindgängern bei der zuständigen Stelle der Bezirksregierung Arnsberg, Seibertzstraße 1 in 59821 Arnsberg, Telefon 02331 6927-3885 zu melden.

4. Leittypen

Die dargestellten Leittypen zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Baukörper untereinander. In den folgenden Systemskizzen sind die Maßverhältnisse für Pultdächer dargestellt.

5. Wassergefährdende Stoffe

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.

6. DIN-Normen

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

7. Brandschutz

Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 800l/min. über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt w 405 DVGW sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NW) und § 1 (2) FSHG.

8. Vogelschutz

Große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.