

## Textliche Festsetzungen

**gem. § 9 BauGB bzw. nach BauNVO oder in Verbindung mit BauO NW zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Kennwort: "Martin-Luther-Schule"**

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
2. Für neu zu errichtende Gebäude sowie für Um- und Ausbauten sind die Außenbauteile nach den entsprechenden Lärmpegelbereichen (LPB) schalltechnisch zu dimensionieren.  
Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gem. Tabelle 8 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Raumnutzung im Folgenden aufgeführt:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' <sub>w,res.</sub> für die Außenbauteile von		
	Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches	Büroräumen oder Ähnliches
LPB III	40 dB	35 dB	30 dB

3. Gemäß § 9 (3) BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO werden Gebäudehöhen (GH) = 14,0 m als Maximalhöhe festgesetzt bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche; diese maximale Höhe darf nicht durch den besonderen Dachaufbau bei Passivhäusern oder Solarenergieanlagen überschritten werden.
  - bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.
  - bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höchsten Dachkante.
  - bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika.
4. Oberhalb der festgesetzten Geschossigkeit ist ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW) zulässig, wenn es allseits mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringt.
5. Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig: Fliesen, Schiefer, glänzende oder reflektierende Kunststoffe oder glänzende bzw. reflektierende Metalloberflächen.
6. Stellplätze oder Garagen zur Basilikastraße hin orientiert sind nicht zulässig, weder in Senkrecht-, Schräg- oder Längsaufstellung.

7. Für je 4 Stellplätze ist mindestens 1 heimischer Laubbaum (z. B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Mindeststammumfang 20 cm) als gliederndes Element innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
8. Zur Basillikastraße hin - mit Ausnahme des Eckbereiches Elter Straße - sind Einfriedigungen nur in Form lebender Hecken und nur in einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.
9. Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Baumbestand ist vor schädlichen Einwirkungen zu schützen; abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
10. Die anfallenden Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) sind an die vorhandene angrenzende Mischwasserkanalisation anzuschließen.

**Hinweis:** Eine Kampfmittelbelastung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden; das Absuchen der zu bebauenden Flächen und der Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich. Die örtliche Ordnungsbehörde ist vor jeglicher Bautätigkeit zu kontaktieren.