

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 890 V – Am Kalkofen

- 1.0 Festsetzung:** Im Reinen Wohngebiet (WR) werden die gem. § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1(6) BauNVO)
- 2.0 Festsetzung:** Im Reinen Wohngebiet (WR) sind Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.
- 3.0 Festsetzung:** Für das im Plan festgesetzte WR wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 1 begrenzt. (§ 9(1)6 BauGB)
- 4.0 Festsetzung:** Es sind nur Satteldächer zulässig (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 (1)1 BauO NW). Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
- 5.0 Festsetzung:** Die Dächer der Garagen sind als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau ist so auszuführen, dass ein Abflussbeiwert von 0,3 Ψ erreicht wird. (§ 9(1) 20 BauGB). Die privaten Hauszugangs- und Garagenvorplätze werden als versickerungsfähige Flächen ausgeführt.
- 6.0 Festsetzung:** Garagen, Stellplätze und Carports sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gem. § 9 (1)4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.0 Festsetzung:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 15 m³ je Parzelle ausgeschlossen.
- 8.0 Festsetzung:** Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Terrassen bis zu 50 % überschritten werden.
- 9.0 Regelungen zum Schallschutz**
- 9.1 Hinweis:** Es wurden Beurteilungspegel von tags bis zu 58 d(B) A und nachts bis zu 57 d(B) A entsprechend der DIN 18005, Teil 1 rechnerisch ermittelt. (nördl. Reihenhauszeile, Reihenendhäuser an der Bahnstrecke).
- 9.2 Kennzeichnung:** Das im Plan festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) ist aufgrund des vorhandenen Straßenlärms und der ggf. geplanten Reaktivierung der Rheinischen Strecke (Bahntrasse) vorbelastet.
- 9.3 Festsetzung:** Bei der Zulassung von Neubauvorhaben ist gem. § 9(1)24 BauGB- unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels- bei den Außenbauteilen ein Schalldämm- Maß für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.
Zur Sicherstellung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels sind schalldämmende Lüftungssysteme für Schlafräume, sofern sie in den Obergeschossen angeordnet werden, einzurichten, damit auf das Öffnen von Fenstern verzichtet werden kann.
- ~~**9.4 Ausnahmen** von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in den Aufenthaltsräumen von tags 40 dB (A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird. Dementsprechend wird dann das erforderliche Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 neu ermittelt bzw. überprüft.~~

Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen)

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- 10.0 Hinweis:** Die Unterteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 11.0 Hinweis:** Die Regelungen des Durchführungsvertrages sind zu berücksichtigen.
- 12.0 Aufhebungen:** Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne aufgehoben, insbesondere der Bebauungsplan Nr. 130, zuletzt rechtsverbindlich bekannt gemacht am 01.03.1963.
- 13.0 Hinweis:** Da trotz negativer Luftbildauswertung die Anwesenheit von Kampfmitteln nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.
- 14.0 Hinweis:** Da die geplante Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegt, sind die Bestimmungen des § 43 LBauO NRW vom 1. 3. 2003 zu beachten.
- 15.0 Hinweis:** Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässernutzung dar, für die gemäss § 2 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.