

Bebauungsplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße -

Hier: Besondere textl. Festsetzungen u. Hinweise nach Offenlage des Bebauungsplanes

A) Ergänzung / Änderung der besonderen textl. Festsetzungen

zu Festsetzung Nr. 7.3

Unzulässig sind entgegen der bisherigen Festsetzung:

Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

zu Festsetzung Nr. 9

9.4 Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet unzulässig.

9.5 Einzelhandelsbetriebe können als Ausnahme zugelassen werden, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Betrieb in räumlicher, wirtschaftlicher oder betriebsstruktureller Hinsicht besteht.

9.6 Einzelhandelsbetriebe sind als selbstständige Betriebe nur bis zu einer Größenordnung von max. 50 m² GF ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.

zu Festsetzung Nr. 7.7

Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung hat flächendeckend mit einer Sedum-Gras-Kraut- Einsaat/Pflanzung zu erfolgen (gem. § 9(1)25 a BauGB).

B) zusätzliche besondere textl. Festsetzungen:

1. Festsetzung zum Schallschutz:

An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen (Schallschutzfenster der entsprechenden Schallschutzklassen, siehe VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern), die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die der blockumschließenden Straßen zugewandt sind, sind gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftaustausches folgende Schalldämm-Maße einzuhalten; Lärmpegelbereich V: maßgeblicher Außenlärm 71-75 dB (A) und Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB (A); (§ 9 (1) 24 BauGB).

Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in den Aufenthaltsräumen tags 60 dB(A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreitet (§31(1) BauGB).

Laut Tabelle 8 der DIN 4109 [8] ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für den von Lärmpegelbereich III von erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB(A) Büronutzung für den Lärmpegelbereich V von erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB(A) für Wohnnutzung.

2. Festsetzung zu Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oder Einzelbuchstaben sind lediglich unterhalb der Traufkante des Verbrauchermarktes bzw. seiner Nebengebäude zulässig gemäß § 86 (4) LBO.

C) Hinweise

1. Hinweis

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenem Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2. Hinweis

Bei baulichen Anlagen, einschließlich untergeordneter Bauteile über einer Höhe von 20 m ist es notwendig die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung zur Prüfung zuzuleiten.

3. Hinweis:

Die vorhandenen Brunnen sollten erhalten bleiben, oder falls dies nicht möglich ist, als Grundwassermessstelle ausgebaut werden. Für den Umbau in eine Grundwassermessstelle ist vor der Durchführung bei der UWB ein Umbaukonzept zur Genehmigung einzureichen. Vor Rückbau eines Brunnens ist einwasserrechtliches Genehmigungsverfahren (§31 LWG NW) durchzuführen“.

4. Hinweis:

Die Festsetzungsart der Bebauung für das Mischgebiet (g) entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße sollen neben einer geschlossenen Bebauung auch die in den Nebenzeichnungen dargestellten einzelnen Wohnbauten auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss ermöglichen.