

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**zum Bebauungsplan Nr. 588 - Gebiet: Ehringhausen, südlich am Ueling, nördlich Robbelshan -**

1. **Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**
- 

1. **Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24:**

Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm, sind in den gekennzeichneten Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die in der Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe November 1989, Änderung A1 vom Januar 2001) **Lärmpegelbereiche** (I – VII) zugrunde gelegt, die einem **maßgeblichen Außenlärmpegel** zuzuordnen sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Beurteilungspegel zur Tageszeit und können der Lärmkarte 1OG.T, Verkehrsgeräusche zur Tageszeit im 1. OG, entnommen werden. Das bedeutet.

- **alle Nordwestfassaden der ersten Gebäudereihe an der Straße Ehringhausen erhalten den Lärmpegelbereich IV**
- **alle Querseiten (SW und NO) der ersten Gebäudereihe an der Ehringhauser Straße erhalten den Lärmpegelbereich III**

Tabelle 3.1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit  in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist				
** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit				

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude – die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

### 1.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes der Neubebauung vor den **Lärmmissionen des Bolzplatzes**, ist eine Genehmigung der Bebauung innerhalb der an der Straße Ehringhausen festgesetzten überbaubaren Fläche, soweit sie dem Bolzplatz direkt gegenüber liegt, d.h. in Baufeld 1.1, nur zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Schallschutzmaßnahmen gem. eines dann zu erstellenden Lärmschutzgutachten am Bolzplatz errichtet werden.

### 1.2 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes der Neubebauung vor den **Lärmmissionen der angrenzenden Turnhalle mit Kegelbahn** ist im Einmündungsbereich der Straße Am Ueling / Planstraße eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand gem. Darstellung im Plan zu errichten.

Aus dem gleichem Grund sind im Bereich der Nordost- und Südostfassade (1. und 2. Obergeschoss) des im Einmündungsbereich der Straße Ehringhausen / Am Ueling gelegenen ersten Baukörpers sowie an der Nordostfassade (2. Obergeschoss) des ersten Baukörpers im Einmündungsbereich der Straße Am Ueling / Planstraße nur Nutzungen bzw. Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind zulässig.

Alternativ ist in den genannten Bereichen eine Fassadenausführung ohne offenbare Fenster zulässig.

- 2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**
- 

**2.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen  
(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr.4 u.5 BauNVO )**

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

**2.2 Ausschluss von Garagen, und Car – Ports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen und Car-Ports ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der Flächen, die zur Errichtung von Garagen und Car-Ports festgesetzt sind zulässig.

Innerhalb der - zur Funktionssicherheit der Kanaltrasse - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Fläche sind nur demontierbare Garagen oder Car-Ports zulässig.

Massive, nicht demontierbare Baukörper sind mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur Kanalachse zu errichten.

**2.3 Bauliche Einschränkungen für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 u. Nr. 21 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die gleichzeitig mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Kanaltrasse ausgewiesen sind, ist nur die Errichtung von demontierbaren Garagen oder Car-Ports zulässig.

Außenwände nicht demontierbarer Gebäude müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Kanalachse einhalten.

**2.4 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**2.5 Höhe baulicher Anlagen  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

Die Gebäudehöhen in den Baufeldern 1.1 und 1.2 werden als max. zulässige Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf das Höhenniveau der Straße Ehringhausen im Bereich der Baufelder 1.1 und 1.2, festgesetzt.

Die Gebäudehöhen in den Baufeldern 2 und 3 werden als max. zulässige Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf das Höhenniveau der Planstraße im Bereich der Baufelder 2 und 3, festgesetzt.

- 3. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl 2000, 256)**
- 

**3.1 Dachneigung  
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

Es wird eine Dachneigung zwischen 20° und 45° festgesetzt.

**3.2 Zulässigkeit von Gartenhäusern  
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 (1) u. § 65 (1) Nr. 1 BauO NW)**

Mit Ausnahme von Gartenhäusern bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser grundsätzlich ausgeschlossen.