

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **zum Bebauungsplan Nr. 626 – Gebiet: östlich Königstr. / westlich Stadtgärtnerei**

---

- 1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts (BGBl. I S. 3018) 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)**
- 

- 1.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke  
(gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO )**

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen

- 1.2 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.

- 1.3 Ausschluss von Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.4 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 Grundstücksflächen zulässig.

- 1.5 Höhe baulicher Anlagen  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Die maximal zulässige Attikahöhe darf 319 m über NN nicht überschreiten

### 1.6 Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Es ist eine max. Grundflächenzahl von 0,6 und eine max. Geschossflächenzahl von 1,9 einzuhalten.

### 1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

( gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der schützenswerte Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.

Neuanpflanzungen sind entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

### 1.8 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

In den gekennzeichneten Bereichen des BP 626 sind in Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Zu diesem Zweck sind die in der Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ( $R'_{w,res}$ ) für Wohnräume einzuhalten.

Grundlage zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm für den gekennzeichneten Teil der überbaubaren Flächen des BP626 bilden die Lärmkarten (Anlagen 2 bis 4) mit Darstellung der Lärmpegelbereiche:

Anlage 2: Lärmpegelbereiche in Anlage 2 für EG/UG

Anlage 3: Lärmpegelbereiche in Anlage 3 für 1. – 3. OG

Anlage 4: Lärmpegelbereiche für das Baufeld des BP 626 bei freier Schallausbreitung

Erforderliche Schalldämmmaße:

<i>Lärmpegelbereich LPB</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)</i>	<i><math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils für Wohnräume in dB</i>
I	< 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

#### Empfehlung zur Lüftung

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann gegeben, wenn die Fenster geschlossen sind. Da tagsüber eine Stoßlüftung oder eine indirekte Lüftung über Flure oder Nebenräume möglich ist, ist für Schlafräume im Lärmpegelbereich II - V ein Permanentlüfter (schallgedämmt) oder Wandlüfter zu empfehlen, womit unabhängig vom Öffnen der Fenster gleichzeitiger Schallschutz und Lüftung gewährleistet werden kann.

- 2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit der Bauordnung für das Land NRW (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Neufassung vom 1. März 2000 (GVBl 2000, 256)**
- 

#### **2.1 Dachform und - neigung (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis max. 7 ° zulässig.

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

Die Errichtung von genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Gartenhäusern außerhalb der überbaubaren Flächen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

## HINWEIS

### **zum Bebauungsplan Nr. 626 – Gebiet: östlich Königstr. / westlich Stadtgärtnerei**

---

**Hinweis gem. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts (BGBl. I S. 3018) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873 – 2875)**

---

#### **Hinweis gem. § 9 (7) BauGB i.V.m. den §§ 42, 43, 19 BNatSchG**

(Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 42 und 43 BNatSchG sowie in § 19 (3) Satz 2 BNatSchG verankert.)

Als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie treten im Untersuchungsgebiet potenziell die Fledermausarten „Großer Abendsegler“ und „Zwergfledermaus“ auf. Bezüglich dieser Arten werden unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.1.1 und 5.1.2 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten Maßnahmen bei Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen keine Verbotstatbestände gem. § 42 (1) i.V.m. (5) BNatSchG erfüllt. Es ist keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 43 (8) BNatSchG erforderlich. Zu beachten ist

- Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (September bis März)
- Baumfällungen während der kalten Jahreszeit (November bis März)
- Erhöhung des Quartierangebotes im räumlich funktionalen Zusammenhang (z.B. Anbringen von Nistkästen)

Hinsichtlich des Auftretens von europäischen Vogelarten werden unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags genannten Ausführungen keine Verbotstatbestände erfüllt. Es ist keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 43 (8) BNatSchG erforderlich.

# **ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

## **Anhang\_\_\_\_\_Pflanzliste**

### **Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**

#### **Einzelbäume**

Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Rotbuche	Fagus sylvatica
Pflanzqualität Solitäre: cm	Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang: mind. 18 - 20
Richtwert:	Abstand der Solitäre untereinander ca. 15 m.

#### **Sträucher für den Übergangsbereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Stadtpark**

Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzqualität:	Sträucher, mindestens 100-150 cm hoch, mindestens 2 x verpflanzt. Die Pflanzungen sind möglichst mehrreihig anzulegen
Richtwert:	Reihenabstand: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1 m

#### **Sträucher für die Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Mispel	Mespilus germanica
Hundsrose*	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

\* Aufgrund der Wuchsform für Grundstückseinfriedungen geeignet, zusätzliche Pflegemaßnahmen teilweise erforderlich

Pflanzqualität:	Sträucher, mindestens 100 cm hoch, mindestens 1 x verpflanzt
Richtwert:	Abstände der Sträucher untereinander ca. 1 m