I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Kerngebiet – MK

Sonstige Wohnungen sind gem. § 7 Abs 2, Nr. 7 der BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Gem. § 1 Abs 7 BauNVO werden die Nutzungsarten Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sexshops und Bordelle ausgeschlossen.

Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 In dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet WA 1 dürfen die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschreiten.

2.2 Gem. § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

3.1 Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

3.2 Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

4. Schallschutzvorkehrungen

4.1 Die Schallimmissionen an den im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeseiten sind den jeweiligen Lärmpegelbereichen II bis VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen müssen für die Außenbauteile von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen sowie von Büroräumen und ähnliches resultierende Gesamtschalldämm-Maße R´w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle nachgewiesen werden:

Spalte	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Zeile	*Lärmpegel-bereich*	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	*Raumarten*		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches*	*Büroräume [1] und ähnliches*
		dB(A)	*erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils 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 Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

4.2 Aufenthaltsräume, Schlafräume und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m^3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

5. Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist das vorhandene Heckengehölz zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

6. Hinweise

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes NRW verweist darauf, dass im Umfeld des Bebauungsplanes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln gibt. „Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der … Maßnahme. … Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen“.