Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. In den mit WA 1-6 festgesetzten Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. In den mit WA 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten sind gem. § 16 (5) BauNVO in den mit „A" gekennzeichneten Bereichen nur Terrassen, Terrassenüberdachungen und/ oder verglaste Wohnraumanbauten (Wintergärten) in eingeschossiger Bauweise zulässig.

3. In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet sind 2 -3 Vollgeschosse zulässig.
In den mit WA 3, 4 und 5 festgesetzten Baugebieten ist max. 1. Vollgeschoss zulässig.
In dem mit WA 6 festgesetzten Baugebiet sind zwingend 2 Vollgeschosse zu errichten.
In den mit WA 1- 6 festgesetzten Baugebieten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das mit WA 2 gekennzeichnete Baugebiet als Ausnahme festgesetzt, dass die max. GRZ durch Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

5. In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.
In den mit WA 3, 4 und 5 festgesetzten Baugebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.
In dem mit WA 6 festgesetzten Baugebiet sind nur Doppelhäuser zulässig.
In den mit WA 1- 6 festgesetzten Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze sowie für Nebenanlagen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO

6. In den mit WA 2- 6 festgesetzten Baugebieten sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „Ga" gekennzeichneten Bereichen zulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Neigung bis zu 10 Grad, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z. B. offenfugige Pflasterung oder Plattierung, Rasengitterstreine oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau.

8. In den mit WA 1- 6 festgesetzten Baugebieten sind je Grundstück maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 7 m zulässig.

9. Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, sind nur bis max. 30,0 cbm Bruttorauminhalt zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

10. In den mit WA 1, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten sind bei einer Bebauung mit Einzelhäusern je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

11. In den mit WA 1, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten dürfen die einzelnen Baugrundstücke nur bis zu max. 60 % der Fläche mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen versiegelt werden. Dazu zählen auch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

In den mit WA 1, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten müssen min. 40 % der Fläche als Vegetationsflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Einzubauende Materialien in den Vegetationsflächen müssen wasserdurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen ist unzulässig. Die Vegetationsflächen sind z. B. mit Rasen einzusäen oder mit Nutzpflanzen, Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen.

12. In den mit WA 2-6 festgesetzten Baugebieten sind die Vorgartenbereiche (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen) bis auf die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten von Versiegelungen freizuhalten. Sie sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsflächen sind vollständig z. B. mit Rasen einzusäen oder mit Sommerblumen, Gräsern, Stauden, Sträuchern, Bäumen etc. zu bepflanzen. Einzubauende Materialien müssen wasserdurchlässig sein. Der Einbau von wasserundurchlässigen Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen ist unzulässig. Kfz- Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen unzulässig. Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an eine Straße grenzen, ist hier die Hauseingangsseite gemeint.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13. Die mit „GFL" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

16. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,ges des Außenbauteils sind in der Zeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die Bau-Schalldämm-Maße sind entsprechend einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70

In der Planzeichnung sind Fassaden, an denen passive Maßnahmen erforderlich werden, entlang der Baugrenzen, wie folgt gekennzeichnet:

Maßnahmen gegen Freizeitlärm: grüne Linie
Maßnahmen im Erdgeschoss: gelbe Linie
Maßnahmen in Obergeschossen: rote Linie

In den gekennzeichneten Geschossen sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel Lm > 50 dB(A) überschritten werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

Innerhalb der mit WA 2 und WA 6 festgesetzten Baugebiete sind an den gekennzeichneten Baugrenzen orientierte Balkone und Terrassen lärmbeeinträchtigt und daher mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselementen) zur Lärmquelle auszustatten.

Innerhalb der mit WA 2 und WA 6 festgesetzten Baugebiete sind zum Schutz von Geräuscheinwirkungen des angrenzenden Hundeübungsplatzes im Bereich der grün gekennzeichneten Fassaden zu öffnender Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 auszuschließen. Zulässig ist die Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes, 0,5 m vor den genutzten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, gewährleistet wird.

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

15. Die in den mit WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 festgesetzten Baugebieten geplanten Gebäude dürfen erst bezogen werden, wenn eine Bebauung im Baugebiet WA 2 im Rohbau fertig gestellt wurde oder in sonstiger Weise der erforderliche Schallschutz sichergestellt wird. Die Bebauung ist so zu erstellen, dass das gutachterlich ermittelte Schutzziel für die nördlich gelegene Bebauung erreicht wird.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

16. Zur Kompensation der nicht planintern ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe wird eine südöstlich an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche in einem Teilbereich von 12.500 m² aufgeforstet (Gemarkung Niederaden, Flur 3, Flurstück 205 tlw.).

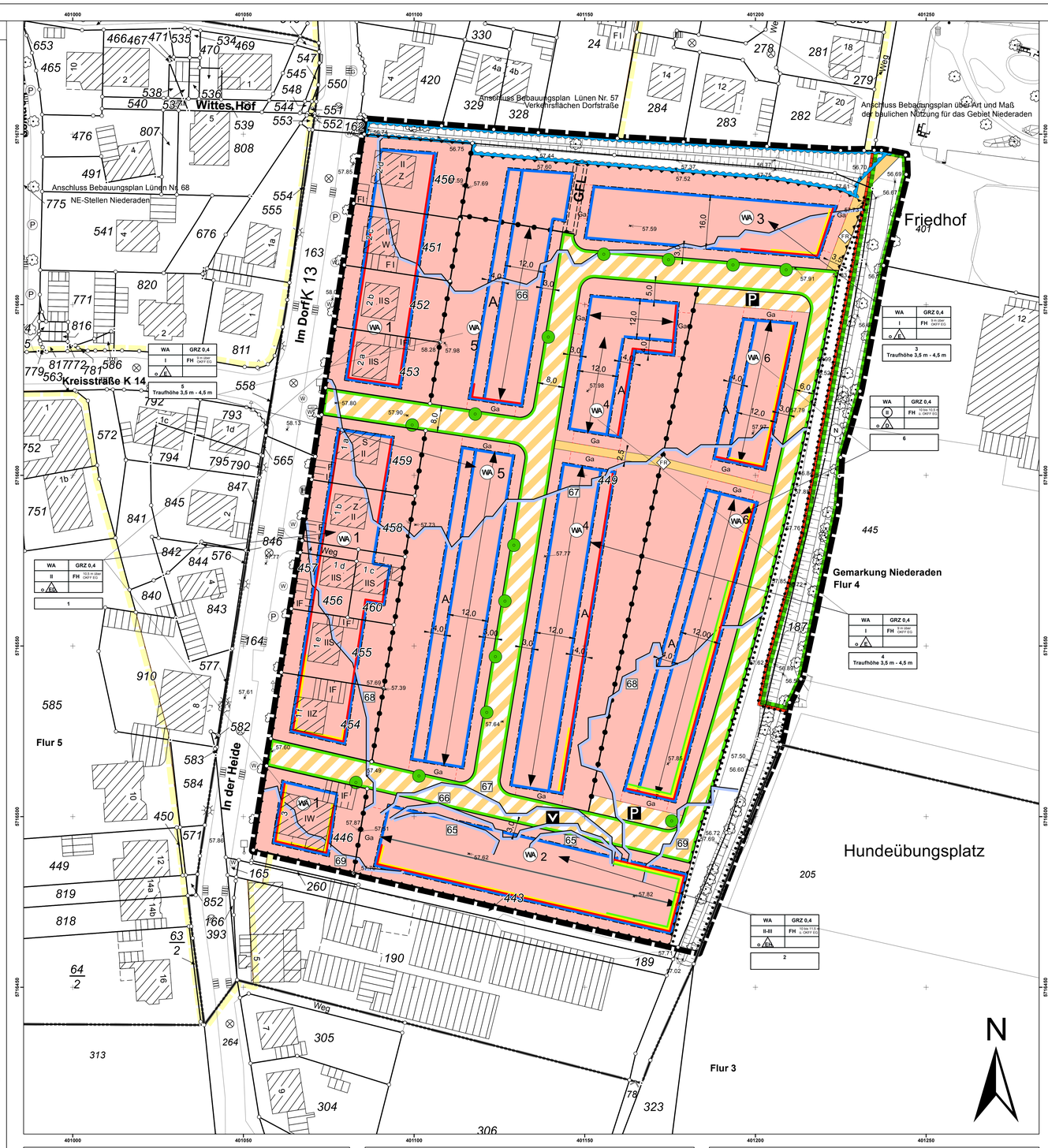
Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

17. In dem mit WA 1 festgesetzten Baugebiet wird die max. Gebäudehöhe auf 10,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt.
In dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet wird die Gebäudehöhe auf min. 10,0 m und max. 11,5 m über OKFF EG festgesetzt.
In den mit WA 3, 4 und 5 festgesetzten Baugebieten wird die Gebäudehöhe auf max. 9,0 m über OKFF EG festgesetzt. Die Traufhöhe muss zwischen 3,5 m und 4,5 m liegen. Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
In dem mit WA 6 festgesetzten Baugebiet wird die Gebäudehöhe auf min. 10,0 m und max. 10,5 m über OKFF EG festgesetzt. Die Oberkante der Erdgeschossböden darf jeweils nicht höher als im Mittel 0,50 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßenkrone liegen.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1. In den mit 1, 2 und 6 gekennzeichneten Baugebieten sind bei Doppelhäusern oder Hausgruppen die Hauseinheiten mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen. Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen die gleiche Trauf- und Firsthöhe, Dachform, Dacheindeckung, Dachfarbe und Dachneigung haben.

2. In den mit WA 2, 3, 4, 5 und 6 festgesetzten Baugebieten sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
— Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
(IV) — Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
I-II — Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
FH — Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D — offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
EH — offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze
Hauptfirstrichtung

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich
FR — Fuß- und Radweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
N — Naturschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 (4), § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

Umgrenzung Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga — Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, bei schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Angrenzender Bebauungsplan
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)
Lärmpegelbereiche
Freizeitlärm
Obergeschoss
Erdgeschoss

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421 / SGV. NRW. 232), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568/ SGV. NRW. 791), in der zur Zeit gültigen Fassung,
- Die Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NRW. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.6.2019 gemäß § 2 BauGB BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. 5/ 2019) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung hat am xx.xx.xxxx gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. (Niederschrift Nr. xXxxxx) Lünen, _____ Der Bürgermeister i.V. Beigeordneter
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Lünen, _____ Sachbearbeiter/in	Der Rat der Stadt Lünen hat am xx.xx.xxxx gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Lünen, _____ Bürgermeister Schriftführer/in
Der Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lünen, _____ Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3). Stand der Planunterlage: 1.2.2021 Lünen, _____ Abteilung Vermessung Städtischer Vermessungsrat
Im gesamten Plangebiet gelten: Satzung der Stadt Lünen zum Schutz des Baumbestandes vom 04.03.1986. Satzung der Stadt Lünen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a - § 135c BauGB vom 06.04.1998.	**Rechtskraft,** _____

Stadt Lünen

Entwurf

Bebauungsplan
Nr. 231

"In der Heide"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom Mai 2021

Maßstab 1:500

3. In den mit WA 3-6 festgesetzten Baugebieten ist je Einzelhaus oder Doppelhaus eine Dachgaube pro Dachfläche zulässig. Die Breite der Gauben darf ein Drittel der Trauflänge pro Dachfläche nicht überschreiten. Von der Giebelseite ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

4. In den mit WA 2-6 festgesetzten Baugebieten sind Dacheindeckungen mit glänzenden oder reflektierenden Dachsteinen oder Ziegeln unzulässig.

5. In den mit WA 2-6 festgesetzten Baugebieten sind massive Grundstückseinfriedungen wie z. B. Mauern oder Gabionen an den Grenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen unzulässig.

In den Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen) sind nur Einfriedungen aus Hecken und/ oder offenen nicht blickdichten Zäunen bis zu einer Höhe von ca. 1,2 m zulässig.

In den Hauptgärten (Gärten die nicht bereits als Vorgärten definiert sind) sind nur Einfriedungen aus Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Hinter den Hecken, auf den privaten Grundstücken, sind ergänzend nicht blickdichte und für Vegetation durchlässige Zäune zulässig, welche die Höhe der Hecken nicht überschreiten dürfen.

6. In den mit 2-6 festgesetzten Baugebieten sind Flächen für Müllcontainer vor Einsicht von der Erschließungsstraße durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzuschirmen.

Die textlichen und gestalterischen Festsetzungen gelten, sofern sie nicht nur bestimmten Baugebieten zugeordnet sind, für alle Baugebiete.

Hinweise

1. Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 02306 / 1041256) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 93750-20 E-mail: lwl-archaeologie-olpe(at)lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW) , falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

2. Werden bei den Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen, und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna ist zu informieren. Über das weitere Vorgehen entscheidet der Fachbereich Natur und Umwelt der Kreisverwaltung Unna.

3. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist nach Möglichkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten.

5. Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahme vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen.

6.Immissionsschutz

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen wurden im Immissionsschutzgutachten Nr. 105 0097 21 des Sachverständigenbüros Uppenkamp und Partner vom 27.4.2021 ermittelt.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet, ist die Bebauung in dem mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiet herzustellen, bevor geplante Gebäude in den nördlich angrenzenden Baugebieten bezogen werden. Für die Bebauung in dem mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiet wurde das im Gutachten dargestellte Nutzungskonzept erarbeitet. Demnach müssen geplante Wohngebäude mit einer Mindesthöhe von 10 m über Straßenniveau errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen müssen mit einer Mindesthöhe von 5,5 m errichtet werden. Wohngebäude und Garagen bzw. Nebenanlage müssen in geschlossener Form realisiert werden. Ergänzende Lärmschutzwände oder bauliche Maßnahmen an oder zwischen den Gebäuden müssen mit einer Mindesthöhe von 3 m über Straßenniveau errichtet werden. Sie müssen über eine flächenbezogene Masse von min. 10 kg/ m² bzw. ein bewertetes Schalldämm Maß Rw von min. 25 dB verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

Im Plan sind die Isolinien mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel in dB (A), unter Berücksichtigung der Bebauung in dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet, gekennzeichnet.

7. Die im Plangebiet dargestellten Höhen sind Bestandshöhen.

8. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Orts-satzungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien) können im Technischen Rathaus, Willy-Brandt-Platz 5 in der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden.