

---

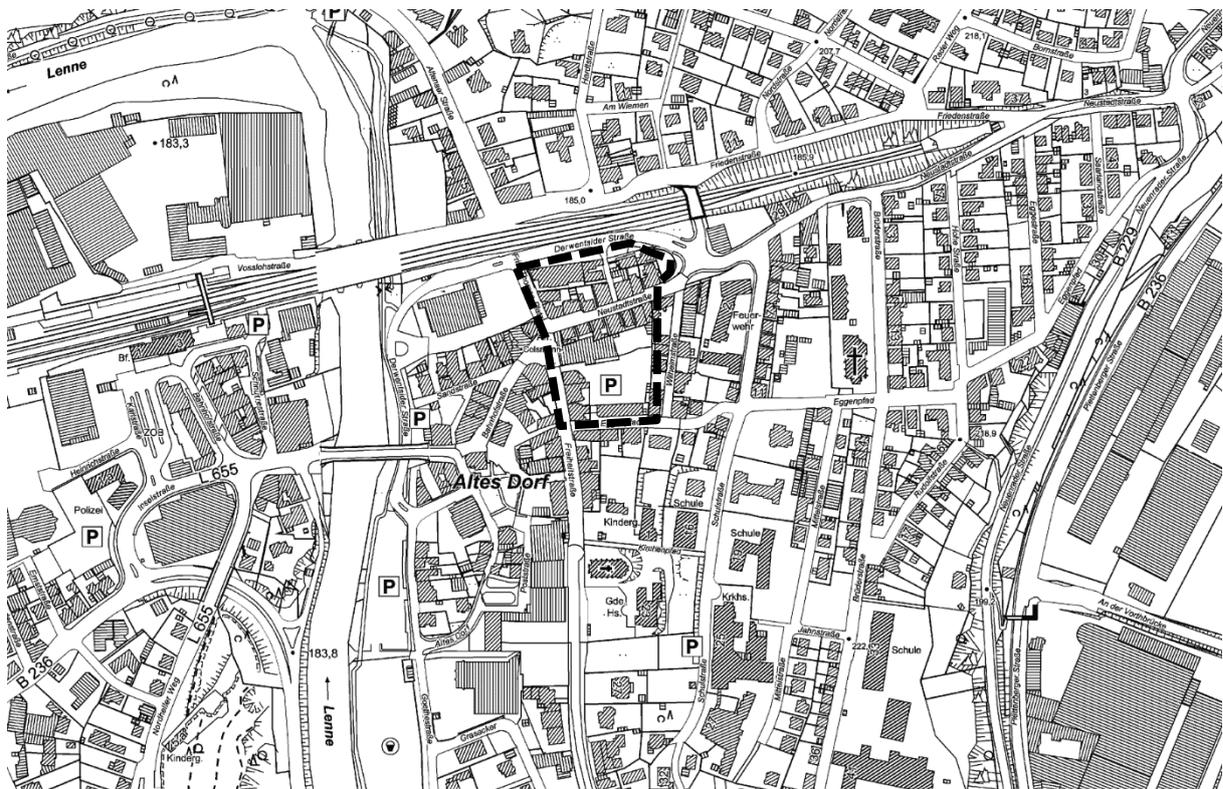
**Bebauungsplan Nr. 11 "Bahnhofsviertel-Stadtmitte"**  
**8. Änderung "Bereich Neustadtstraße"**

---

**Textliche Festsetzungen**

Stand: Mai 2025

Entwurf zur zweiten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
und zur zweiten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB



Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 1 und 11 BauNVO**

#### **1.1 Urbane Gebiete (MU1 bis MU5) gem. § 6a BauNVO**

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - 1 Tankstellen.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

#### **1.2 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO**

- (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
- (2) Zulässig sind:
  1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Tankstelle in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
  6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  7. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
  2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen,
  3. Vergnügungsstätten, die die Anforderung des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO 1990 erfüllen.
- (4) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
  1. Vergnügungsstätten soweit sie nicht unter Ziffer 3 Nr. 3 genannt sind.

## 2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die innerhalb der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### (1) Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $\leq 60$  dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 60$  dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) und den in der DIN 4109 niedergelegten Korrekturwerten für unterschiedliche Raumarten

Raumart	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	$L_a - 30$
Büroräume und ähnliche Räume	$L_a - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Gleichung 32:

$$R'_{w,ges} - 2dB \geq erf \cdot R'_{w,ges} + 10 \log \left( \frac{S_S}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Gleichung 33:

$$K_{AL} = 10 \log \left( \frac{S_S}{0,8 \cdot S_G} \right)$$

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Darstellung auf dem Plan zu entnehmen (maßgebliches

Stockwerk entsprechend Anlage 1, Quelle: Untersuchung VL 9631-1 vom 17.07.2024 durch Peutz Consult GmbH.

## **(2) Schutz vor Verkehrslärm**

Für Wohnungen im Geltungsbereich mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von > 60 dB(A) im Nachtzeitraum

- mit einem Aufenthaltsraum muss dieser, bzw.
- mit mehr als einem Aufenthaltsraum muss mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, das zur lärmabgewandten Seite, d.h. zum Blockinnenhof bzw. in den beiden nördlichen Baufeldern nördlich der Neustadtstraße zu den von Norden, Westen und Osten abgewandten Fassadenseiten und in dem südlichen Baufeld südlich der Neustadtstraße zu den von Norden abgewandten Fassadenseiten, ausgerichtet ist (vgl. Anlage 2, Quelle: Untersuchung VL 9631-1 vom 17.07.2024 durch Peutz Consult GmbH).

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu lärmabgewandten Seite orientiert sind, muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet werden, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

## **(3) Fensterunabhängige Belüftung**

An Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von > 45 dB(A) zum Nachtzeitraum, ist bei zum Schlafen genutzten Räumen für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen.

Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils erf.  $R'_{w, res}$ ) weiterhin eingehalten wird.

Die betroffenen Bereiche sind der Darstellung im Plan zu entnehmen (z. B. gemäß der Anlage 2 der Untersuchung VL 9631-1 vom 17.07.2024 durch Peutz Consult GmbH).

## **(4) Außenwohnbereiche**

Für Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, o. Ä.) an den nördlichen, östlichen und westlichen Fassaden in den beiden nördlichen Baufeldern nördlich der Neustadtstraße bzw. an den nördlichen Fassaden in dem südlichen Baufeld südlich der Neustadtstraße ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. eine massive Brüstung mit geschlossenen Glaselementen, sicherzustellen, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nicht überschritten wird.

## **B. Hinweise**

### **1. Gestaltungssatzung**

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Werdohl „Bahnhofsviertel/Stadtmitte“ sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

### **2. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Für den Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständig, ist die Abteilung Bauen und Immobilienmanagement der Stadt Werdohl. Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. (...) (§ 1 DSchG)

### **3. Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, weil das Änderungsgebiet nicht neu erschlossen wird, sondern entwässerungstechnisch bereits vollständig erschlossen ist.

### **4. DIN-Normen**

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können im Rathaus der Stadt Werdohl, Goethestraße 51, 58791 Werdohl während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht beim Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.

### **5. Kampfmittel**

Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Werdohl (Tel: 023929170) zu informieren.

### **6. Schallschutz**

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Nr. 3 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

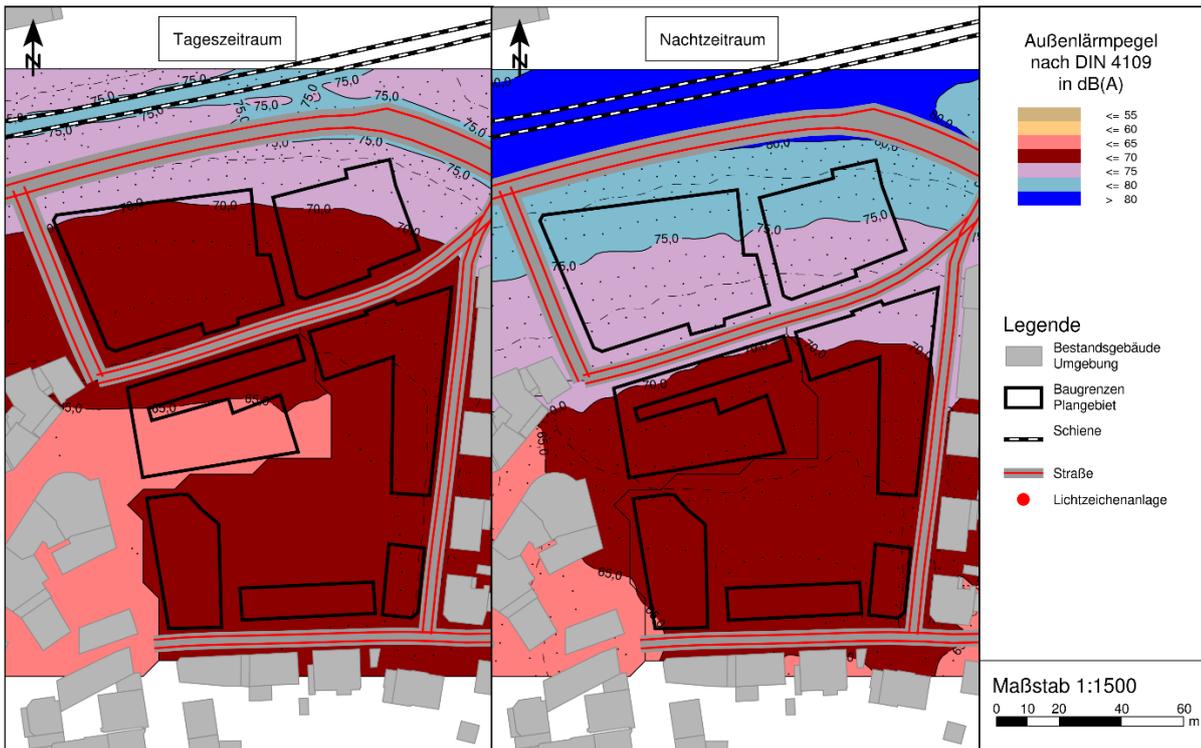
### **7. Erschütterungsschutz**

Bei dem Neubau von Gebäuden oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob ein erschütterungstechnisches Gutachten gemäß DIN 4150 erforderlich ist. In den Gutachten ist die DB-Richtlinie 820.2050 zu beachten.

## Anlage 1:

Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet gemäß DIN 4109:2018 als Rasterlärnkarte mit Maximalwerten aus Tages- u. Nachtzeitraum in 3m, 9m u.12m ü.G ohne Berücksichtigung der Plangebäude auf die Schallausbreitung - Prognose Planfall

**PEUTZ**

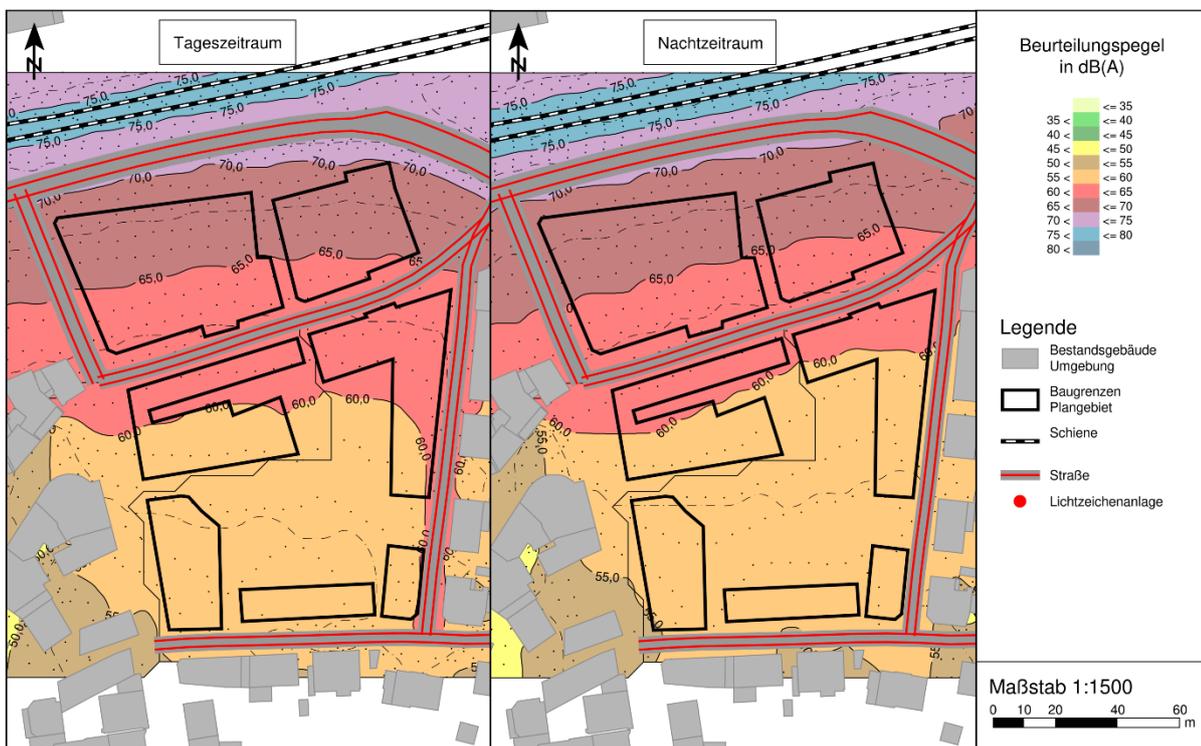


VL 9631-1.1 • 26.03.2025 • Anlage 7.2

## Anlage 2:

Verkehrslärmimmissionen (Straßen- und Schienenlärm) im Plangebiet als Rasterlärnkarte mit Maximalwerten aus Tages- u. Nachtzeitraum in 3m, 9m u.12m ü.G ohne Berücksichtigung der Plangebäude auf die Schallausbreitung - Prognose Planfall

**PEUTZ**



VL 9631-1.1 • 26.03.2025 • Anlage 7.1