Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 4, Blatt 2

1. **Art der baulichen Nutzung**

   WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

   Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

   MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

   Die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ~~in den Teilen~~ des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind).

2. **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

   2.1 Garagen sind, sofern nicht gesondert festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Garagen als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
   Sammeltiefgaragen sind im Plangebiet zulässig, Einzelgaragen im Untergeschoß mit Auffahrrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.
   Notwendige Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
   Stellplatzanlagen mit eigener Zufahrt sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten mit einem Pflanzstreifen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

   2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. **Mindestgröße der Baugrundstücke**

   Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 225 qm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

4. **Bauweise (a = abweichende Bauweise)**

   Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW einzuhalten.

5. **Gebäudehöhen**

   Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes, an der straßennächsten Front des Hauptgebäudeteiles erreichen:

   - bei eingeschossiger Bebauung maximal 11,0 m
   - bei zweigeschossiger Bebauung maximal 13,0 m
     für jedes weitere zusätzliche Geschoß sind jeweils 2,75 m hinzuzurechnen.

6. **Dachformen**

Sofern nicht gesondert festgesetzt, wird im Plangebiet SD = Satteldach festgesetzt. Als Ausnahme sind auch andere geneigte Dachformen wie z.B. Pultdach oder Walmdach zulässig.
Nebenanlagen sind von den Dachformfestsetzungen ausgenommen.

7. **Passiver Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der mit LZ = Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, daß durch aktive Maßnahmen die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmaße die Einhaltung der Grenzwerte von 49 dB(A) bei Tag und 39 dB(A) bei Nacht gewährleistet wird (Innenwerte).
Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweise:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 4, Blatt 2 liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf (Langeler Bogen).

2. Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

3. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sollte dem ökologischen Gedanken Rechnung getragen werden.