Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 6, Blatt 1

1. **MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**

   Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 7 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

   Nicht zulässig sind Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i.S. von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

   Nicht zulässig sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen, auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops) geführt werden.

2. **a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

   Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei jedoch geringere Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als nach BauO NW vorgeschrieben, zugelassen werden können. Bei einseitiger Grenzbebauung kann gestattet werden, daß auf dem Nachbargrundstück nur die eigenen Abstandsflächen einzuhalten sind. Dies gilt nur bis zu einer Tiefe von 16 m. Darüber hinaus sind die Abstände nach BauO NW einzuhalten.

3. **Garagen und Stellplätze**

   Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

4. **Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen**

   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche) zu pflanzen.

5. **Begrünung von Fassaden**

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller errichteten Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

6. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:

Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

7. Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß an dem Gebäude Brückenstraße 2a aufgrund der wesentlichen Änderung der Lülsdorfer Straße Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes durch den Träger der Straßenbaulast durchgeführt werden, falls die erforderlichen Schalldämmaße nicht schon eingehalten werden.

Die erforderlichen Schalldämmaße sind auf der Grundlage des Schallgutachtens vom 13.09.1991, Netzfall 4 i.V.m. der 16. VO zum BImSchG zu ermitteln und nachzuweisen.
Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bei Neu- und Umbauten entlang der Hauptstraße (B 8) ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB durch entsprechende Grundrißanordnungen sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf der der Hauptstraße abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Das gilt nicht, wenn diese Fenster ein Schalldämmaß R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'w von mind. 40 dB(A) erreicht wird.

Hinweise:

Wasserschutzzonen

Der gesamte Planbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung sollte über Sickerleitungen und Sickerschächte erfolgen, um das Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zuzuführen.