

Abschrift

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 92 „Friedrichstraße-Mühlenbach“

1. Allgemeines Wohngebiet

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 5 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht zulässig.

2. Mischgebiet

Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wie folgt in MI 1 und MI 2 gegliedert.

- 2.1 MI 1 und MI 2: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen – Tankstellen – nicht zulässig
- 2.2 MI 1: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 nur ausnahmsweise zulässig.

3. Kerngebiet

- 3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen – Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen – nicht zulässig.
- 3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 zugelassenen Nutzungen – Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen – nicht zulässig.
- 3.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO sind von den nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie
 - 1. Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep.Shows und ähnl. Anlagen
 - 2. Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken
 - 3. Sex-Kinos, Video-Kabinen und sonst. Kinos
 - 4. Bordelle, Dirnenwohnheime, Eros-Center
 - 5. Diskotheken, Tanzbars
 - 6. Bowling-Bahnen, KegelbahnenDie lfd. Nr. 1 – 4 außer sonstigen Kinos und ähnl. Betrieben unzulässig.
- 3.4 Oberhalb des Erdgeschosses sind Wohnungen zulässig.
- 3.5 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses Einzelhandelsbetriebe nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Im Erdgeschoss sind die Branchen Lebensmittel, Textil- und Bekleidungswaren sowie Schuh- und Lederwaren unzulässig.

4. Sondergebiet

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur folgende Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Lebensmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf
- Möbel
- Auto- und Autozubehör
- Camping/Caravan
- Reinigungsmittel
- Drogerieartikel
- Parfümerie
- Waschmittel

mit einer Gesamtverkehrsfläche von bis zu 1.800 qm zulässig. Das jeweilige Randsortiment darf einen Anteil von 10 % der Verkaufsfläche von 1.800 qm nicht überschreiten.

5. Gemeinschaftsstellplätze für das Allgemeine Wohngebiet

Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind unter Aufnahme des Geländeunterschieds unterhalb der letzten Parkplatzeihe im Südwesten des öffentlichen Parkplatzes zu errichten.

6. Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche für die Wohnbaufläche

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gem. § 21a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.

7. Schallschutz im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes

Der Schalldämmmaß für Bauteile (Wände, Fenster, Türen usw.) ist so zu bemessen, dass der Innengeräuschpegel in den lärmzugewandten Aufenthaltsräumen an der nördlichen Seite des Allgemeinen Wohngebietes am Tag 35 dB(A) und bei Nacht 30 dB(A) nicht übersteigt.

8. Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Der Pflanzstreifen entlang der Friedhofsgrenze ist mit standortgerechten hoch- und niederwüchsigen Pflanzen aus sieben verschiedenen Arten anzulegen.

8.2 Der Besuch an der südlichen Grenze des Sondergebietes ist in der gleichen Art, wie unter 8.1 beschrieben, anzupflanzen.

9. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

9.1 Höhen an Gebäuden

Die Höhen des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mit $\pm 0,00$ m bis 0,20 m im Eingangsbereich zur öffentlichen Verkehrsflächen, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Gehwegkante, anzunehmen.

9.2 Gestaltung der Gebäude

Bei unmittelbar aneinandergrenzenden Gebäuden sind gleiche Merkmale des bestehenden Gebäudes, wie Vordächer und Traufhöhen, aufzunehmen. Abweichungen sind zulässig, wenn diese durch Tiefenstaffelung überbrückt werden. Außenliegende Wandflächen sind mit in der Grundfarbe roten oder braunen Vormauersteinen zu verblenden.

9.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen an der Außenkante des Mauerwerks von Oberkante Rohdecke bis zu Schnittkante mit der Dachhaut. Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebende Maß zulässig, wenn der Rücksprung im Gebäude 50 % der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.

Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 150 m einhalten. Außenliegende Wandflächen und Bauteile wie Stützen und Pfeiler sind mit in der Grundfarbe roten oder braunen Vormauersteinen zu verblenden.

9.2.2 Sondergebiet

Die Traufhöhe für den zweigeschossigen Teil darf 9,0 m, für den eingeschossigen Teil 5,0 m, nicht überschreiten.

Als Dachform ist für die ein- und zweigeschossige Bebauung ein Flachdach zulässig, jedoch sind die seitlichen Ansichtsflächen rundum mit Dachschrägen, die eine Höhe von mind. 4,0 m bei einer Neigung von 50-60 Grad haben, zu versehen. Die Dachschrägen sind mit roten Ziegeln einzudecken.

Ausgehend von der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Erdgeschoss von der nördlichen Grundstücksecke aus, für die nordöstlichen und nordwestlichen Fassadenfläche auf einer Länge von jeweils 22 m ein Öffnungsteil in der Fassade von mindestens 50 % vorzusehen.

Warenautomaten dürfen gegenüber dem aufgehenden Mauerwerk nicht vorspringen.

Werbeanlagen sind unmittelbar mit dem Gebäude zu verbinden. Sie dürfen nur im Bereich der gewerblich genutzten Geschosse angebracht werden. Bei senkrecht zu Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach max. 0,70 m auskragen.

9.2.3 Kerngebiet

Die unter 9.2 aufgeführten Festsetzungen sind nicht für vorhandene Gebäude, deren Substanz erhalten bleibt, anzuwenden. Bei diesen Objekten ist bei allen Umbau-, teilweisen Erneuerungs- und Renovierungsmaßnahmen der vorhandene Grundcharakter bezüglich der Form und Materialien fortzusetzen. Im übrigen gelten alle Festsetzungen auch für Umbau-, Erneuerungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Warenautomaten dürfen gegenüber dem aufgehenden Mauerwerk nicht vorspringen.

Werbeanlagen sind unmittelbar mit dem Gebäude zu verbinden. Sie dürfen nur im Bereich der gewerblich genutzten Geschosse angebracht werden. Bei senkrecht zur Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach max. 0,70 m auskragen.

