Abschrift

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 110 „Jutestraße/Marienstraße“

Planungsrechtlich

Passive Schallschutzmaßnahme

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in der zur Bahnlinie orientierten Schutzzone passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSchG vorzusehen. In einem Abstand ab 40 m bis 100 m sind alle Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.

Bepflanzung

Die Dächer von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind, gem. § 9 (1) 25a BauGB mit standortgerechten Gehölzarten oder mit Rasen zu bepflanzen.

Stellplätze

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 47 BauO NW sind im Bereich des WA I pro Wohneinheit 1,25 Stellplätze nachzuweisen.

Bauordnungsrechtlich

Firsthöhe

Gemäß § 18 BauNVO darf für den Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung die maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen von der nächstgelegenen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Tiefgarage

Gemäß § 12 (5) BauNVO sind innerhalb der mit WA I gekennzeichneten Fläche in Teilen der Kellergeschosse (60 %) nur Stellplätze oder Garagen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. §§ 56 und 81 LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Einfriedigung

Straßen sowie gegenseitige Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Pflanzliche Einfriedigungen sind hiervon ausgenommen.

Erdgeschossfußboden

Im Plangebiet wird die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (Sockelhöhe), gemessen OK Fertigfußboden im EG, auf max. 0,30 m, gemessen über OK Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.

Hinweis:

Die Altlastenentsorgung wurde im Rahmen der Abbrucharbeiten der Fabrikgebäude durchgeführt. Sollten sich bei zukünftigen Erdarbeiten auf dem Restgrundstück Besonderheiten z.B. in Form von Ölgeruch, Schlackeneinlagen etc. ergeben, ist eine Fachfirma zu Rate zu ziehen.