

Textteil zum Bebauungsplan 052 a

Gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz (in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18.08.76, BGBl 1976 S. 2256, im folgenden BBauG genannt) kann der Bebauungsplan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text Festsetzungen treffen.

Demgemäß werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1+2 BBauG sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 BauNVO)

Für die sakralen Kirchenbauten werden Ausnahmen von der Festsetzung der höchstzulässigen Geschößzahl gemäß § 17 (5) BauNVO zugelassen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)

Besondere Bauweise, hier Hausgruppen bis 70 m Ausdehnung in jeder Richtung gemäß § 22 (4) BauNVO

2. Überbaubare, nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (1+3) BauNVO nur durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die der fußläufigen Erschließung der kirchlichen Einrichtungen dienen, sind in einer gleichartigen Pflasterung auszulegen. Die nichtbefestigten Flächen der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG und § 10 BauO NW gärtnerisch zu gestalten, und zwar mit Gras einzusäen und mit einem hochstämmigen Baum auf je 200 m² Grundstücksfläche und mit Strauchgruppen, mindestens 5 Sträuchern auf je 100 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BBauG, § 70 BauO NW) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

Nach § 21 a (2) BauNVO sind Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Stellplätze der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Nach § 21 a (3) sind Flächen für Garagen und Stellplätze ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan einzuhalten.

5. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Alle im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Gebäude sind so zu konstruieren und mit solchen Einrichtungen zu versehen, daß die in ihnen erzeugten und von ihnen und ihren Öffnungen abgestrahlten Geräusche so abgemindert werden, daß vor allen Fenstern in den benachbarten reinen Wohngebieten im Bereich der Bebauungspläne 035 und 037 höchstens energieäquivalente Dauerschallpegel i.S.d. DIN 45641 entstehen, die in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr 35 dB (A) und in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr 50 dB (A) nicht überschrei