

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.
2. Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
3. Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.  
~~Ausgenommen hiervon sind Lebensmitteleinzelhandelnutzungen bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 700 m<sup>2</sup> innerhalb des Mischgebietes mit südlich der Jahnstraße.~~  
*Siehe Verfügung vom 08.02.1994 - AZ: 35.2.1-5204-127/93*
4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
5. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,60 m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen im Bereich der Grundstückseinfahrt, liegen.
6. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den zugehörigen "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen" eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzenabstand 1,0 m x 1,0 m) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sichtfelder und Grundstückszufahrten etc. sind hiervon ausgenommen.
7. Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen Laubbaum je 4 Stellplätze zu überstellen, wobei innerhalb des Mischgebietes ~~MIX~~ südlich der Jahnstraße insgesamt mind. 40 großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten sind. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Baumscheibe für die anzupflanzenden Bäume auszuschließen (Größe der Baumscheibe mind. 4 m<sup>2</sup>, Pflanzgröße: Stammumfang mind. 0,18 m).
8. Innerhalb der Erschließungsstraßen ist je 20 m Straßenlänge im Mittel mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzgröße: Stammumfang mind. 0,18 m).
9. An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
10. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

1. Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen oder als Putzfassade in den Farbtönen weiß bis beige auszuführen.
2. Geneigte Dächer sind mit roten Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken.
3. Garagen und Nebengebäude sind mit einem geneigten Dach in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zu versehen.