

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)
2. In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) BauNVO)
3. In den Mischgebieten mit der Kennzeichnung MI 2 sind Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen hat min. 5,0 m zu betragen.
(§ 23 (5) BauNVO)
5. Aus Klimaschutzgründen soll der Energiestandard der Wohngebäude mindestens der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechen.
(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)
6. Über den örtlichen Bestand hinausgehende, wasserundurchlässige Oberflächenversiegelungen sind im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Einzelbäume nicht zulässig. Zudem sind nach behutsamen Abtrag der Grasnarbe sowie von Flächenbefestigungen im gleichen Bereich nur Handschachtungen zum Schutz des vorhandenen Wurzelwerkes zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
7. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind in den MI1 - Gebieten folgende Maßnahmen erforderlich:
Bei Neubau bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{W,ros}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

(Lärmpegelbereich IV)
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{W,ros} = 40 \text{ dB}$
Büroräume u.ä.: erf. $R'_{W,ros} = 35 \text{ dB}$

Bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen sind schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von der Westerkappeler Straße abgewandten Fassadenseiten (Südorientierung).
Ausnahmsweise kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

Bei Neubau bzw. baulichen Änderungen sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (wie z.B. Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten oder Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich) nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

FESTSETZUNGEN

(gemäß BauO NRW)

1. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf in den MI 1-Gebieten max. 0,7 m und in den MI 2-Gebieten max. 2,0 m über der Fahrhahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Westerkappeler Straße) liegen. Die festgesetzten First- und Traufhöhen bemessen sich ebenfalls nach der Oberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
2. Sammelgefäße für Abfälle / Wertstoffe in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen sind durch Begrünung zu den Verkehrsflächen vollständig abzuschirmen.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)