

## Textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gliederung der Gewerbegebiete (GE-Gebiete) gem. § 1 (4) BauNVO

#### 1.1 GE 1-Gebiet:

In dem mit GE 1 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:

Anlagen der Nrn. 1 - einschließlich 207 der Abstandsliste zum RdErl. des Min. f. Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 MBl. NW S. 992/SMBl. NW S. 280, geändert durch RdErl. vom 02. 11. 1977 (MBl. NW 1977 S. 1688) und ähnliche Anlagen.

#### 1.2 GE 2-Gebiet:

In dem mit GE 2 bezeichneten Gebiet sind nicht zugelassen:

Anlagen der Nrn. 1 - einschließlich 193 der Abstandsliste zum RdErl. d. Min. F. Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 07. 1974 MBl. NW. S. 992/SMBl. NW S. 280, geändert durch RdErl. vom 02. 11. 1977 (MBl. NW 1977 S. 1688) und ähnliche Anlagen.

Innerhalb der 14,0 m tiefen dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Meerbuscher Straße sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

#### 1.3 Ausnahmen:

Abweichend von den Festsetzungen können in den GE-Gebieten mit Ausnahme der 14,0 m tiefen dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Meerbuscher Straße Anlagen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und TA-Luft an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Anlagen im Sinne des § 2 der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 14. 02. 1975. Der Nachweis ist vom Antragsteller bzw. vom Bauherrn zu erbringen.

#### 2. Bauweise für die GE-Gebiete:

geschlossene Bauweise für die festgesetzte dreigeschossige Bebauung entlang der Meerbuscher Straße;  
offene Bauweise für die übrige überbaubare Grundstücksfläche

#### 3. Stellplätze:

Die Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) anzuordnen.

#### 4. Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO:

In allen Baugebieten ist auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, soweit sie oberirdisch sind, mit Ausnahme von Mülltonnenschränken und Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 11 zu belastende Grundstücksflächen:

Die im Plan dargestellte und mit "GR, FR und LR" bezeichnete Fläche dient dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Die ständige Zugänglichkeit aller Anliegergrundstücke ist durch Schaffung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu sichern. Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitung ist nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sicherzustellen.

6. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG:

Die Stellplatzflächen der GE-Gebiete sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen, wobei je 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen ist. Der Mindeststammumfang der Erstlingspflanzen muß mind. 30 cm betragen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG und die öffentlichen Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BBauG sind mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Alle 10 lfdm. Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu setzen, alle 2 qm ein Strauch. Es sind folgende einheimische Gehölze und Sträucher zu verwenden:

I. Bäume:

Quercus robur (Stieleiche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Fraxinus exelsior (Esche)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)

II. Sträucher:

Corylus avellans (Hasel)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Evonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Viburnum opulus (Schneeball)

7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG

In einem Bereich von 12,0 m Breite parallel der Meerbuscher Straße (B 9) werden im GE-Gebiet sowie im gesamten WA-Gebiet die Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um mehr als 10 dB überschritten. Die Außenwände der geplanten Gebäude entlang der B 9 sind an der zur B 9 zugewandten Seite sowie an den Seitenfronten mit Schallschutzfenstern der Klasse I (Def. n.VII 2058) auszuführen. Das bewertete Bau-Schall-Dämm-Maß (Rw) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen muß mind. den Forderungen des schalltechnischen Gutachtens vom Sept. 1979 zu diesem Bebauungsplan entsprechen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BBauG:

- 8.1 In den GE-Gebieten, mit Ausnahme der dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Meerbuscher Straße, darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (OKE) die Höhe von 1,35 m über der Verkehrsfläche (Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage) nicht überschreiten.
- 8.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Gebäude im WA-Gebiet und der dreigeschossigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Meerbuscher Straße soll nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante Straßenkrone der nächstgelegenen Erschließungsanlage liegen.

Hinweis (Kennzeichnung nach § 9 (5) BBauG)

In einem Bereich von 80,0 m Breite parallel der Meerbuscher Straße können im GE-Gebiet dieses Bebauungsplanes Überschreitungen der Planungsrichtpegel (tags 65 dB (A), nachts 50 dB (A)) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) um bis zu 10 dB (A) auftreten. Es wird daher empfohlen, im eigenen Interesse am Baukörper passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, Anordnung der Räume) vorzusehen, damit die nötige Wohnruhe im Innern der Gebäude gewährleistet ist. Die Baugenehmigungsbehörde soll im Baugenehmigungsverfahren auf die zu erwartende Lärmeinwirkung hinweisen und entsprechende Empfehlungen aussprechen.