

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 368
- Kurze Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 28.02.2001 Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Von den gemäß § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ziffern 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungstätten) nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

In den Mischgebieten mit der Kennziffer  sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen sowie in Tiefgaragen zulässig.

3. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind folgende Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Gebäude an der Further Straße liegen mit ihren zur Straße gerichteten Fassaden im Lärmpegelbereich VI. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das bewertete Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile min. 50 dB betragen.

Die zur Bahnstrecke weisende Fassade des Hauses Further Straße 9 liegt im Lärmpegelbereich V. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das bewertete Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile min. 45 dB betragen.

Das Eckgebäude Further Straße / Marienstraße liegt mit seiner Fassade an der Marienstraße im Lärmpegelbereich IV. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohnungen muß das bewertete Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile min. 40 dB betragen.

Für Büronutzungen kann das erforderliche Schalldämmmaß jeweils um 5 dB reduziert werden. Sind Schalldämmmaße vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Gemäß § 9(1) 24 BauGB ist in dem in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereich bei Bodeneingriffen eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.

4. Ökologie

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Private Flächen

Fassaden- und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm sowie Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft zu beranken. Hierzu sind geeignet: Efeu, Kletterhortensie, wilder Wein, Blauregen und Waldreben.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Tiefgaragen sind vollständig mit Substrataufbau zu versehen und intensiv mit Gehölzgruppen und Wieseneinsatz zu begrünen.

Öffentliche Flächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenfläche sind min. 20 großkronige Laubbäume I. Ordnung, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

Die Hälfte der Ausgleichsfläche ist mit Arten der potenziellen, natürlichen Vegetation wie folgt zu bepflanzen:

- Je 250 qm Fläche sind ein Laubbaum I. Ordnung, Stammumfang 18/20 cm und 2 Laubbäume II. Ordnung, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen.
- Je 2 qm Fläche ist ein 60 - 100 cm hoher Strauch zu pflanzen.

Die andere Hälfte der Ausgleichsfläche ist als extensiv zu pflegende Wiese mit eingestreuten Gehölzen anzulegen.