

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 392
- Bataverstraße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 07.10.1999* *Es gilt die BauNVO 1990*

Art der baulichen Nutzung

Im Wohngebiet sind gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 Baugesetzbuch (BauGB) maximal zwei Wohnungen je Wohnhaus zulässig.

Die gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 und Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Absatz 6 Satz 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gemäß § 3 Absatz 3 und § 8 Absatz 3 Satz 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Von den gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern sie entweder der Versorgung der in diesem Gebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen, wie zum Beispiel Kfz-Handel mit Werkstatt. Gartencenter sind ausnahmsweise zulässig.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Absatz 4 Satz 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

- In einer Entfernung von bis zu 100 m zu den nächstgelegenen Wohngebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 - MBL I NW 1998 Seite 744 - aufgeführt sind und aufgrund ihres geringen Störgrades keine Abstände zu Wohnbaugebieten einhalten müssen.
- Im sonstigen Gewerbegebiet sind nur Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Störgrad zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedrigerer Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neueren Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zum Wohngebiet zulässt.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Immissionsschutz

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

Das Wohngebiet liegt im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Außenräume muss das resultierende Schalldämmmaß R'_{Wres} für Außenwände mindestens 40 dB (A) betragen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Ökologie

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 Baugesetzbuch (BauGB) werden die im Plan dargestellten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die folgenden Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 200 qm

- ein einheimischer standortgerechter Laubbaum I. Ordnung wie Stiel- und Traubeneiche, Esche, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm,
- zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung wie Espe, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Stammumfang mindestens 16-18 cm bzw. Höhe 150 bis 175 cm, und
- 100 einheimische Sträucher, wie Bluthartriegel, Geißblatt, Hasel, Weißdorn, Höhe mindestens 100 bis 150 cm,

zu pflanzen.

Zur freien Landschaft im Nordwesten und Südwesten ist ein 6 m breiter Wildkrautsaum zu entwickeln.

Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens zehn standort-spezifische, hochstämmige und großkronige Laubbäume I. Ordnung wie *Acer platanoides*, *Tilia cordata*, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu pflanzen.

Gewerbegebiet

In dem privaten Pflanzstreifen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind je 200 qm Fläche

- ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung wie Stieleiche, Esche, Stammumfang 18 bis 20 cm,
- zwei einheimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung wie Espe, Hainbuche, Stammumfang 16 - 18 cm,
- fünf einheimische Sträucher wie Feldahorn, Vogelbeere, Höhe mindestens 150 - 175 cm, und
- 50 einheimische Sträucher wie Bluthartriegel, Europäischer Pfaffenhut, Gemeine Heckenkirsche, Hasel, Wasserschneeball, Höhe ca. 100 cm,

zu pflanzen.

Die privaten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis auf eine Zu- und Ausfahrt und einen Zugang je Grundstück durchgehend mit Rasen oder Bodendeckern zu begrünen.

Je 20 m Frontlänge sind

- ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm (mindestens ein Baum je Grundstück) und
- eine Dreiergruppe baumartig gewachsener einheimischer Gehölze, Höhe 2,0 bis 2,5 m (mindestens eine Dreiergruppe je Grundstück)

zu pflanzen.

Wandflächen ab einer Größe von 50 qm tor- und fensterloser Fläche und Nebenanlagen sind dauerhaft zu beranken.

Mindestens 30 % der Flachdachfläche (bis maximal 15 Grad Neigung) sind extensiv zu begrünen. Alternativ kann je 200 qm zu begrünender Dachfläche ein einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 18 bis 20 cm, gepflanzt werden.

Wohngebiet

Zur Einfriedigung der Hausgärten sind Hecken mit drei Pflanzen heimischer, standortgerechter Arten je lfdm Grundstücksgrenze zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Garagendächer sind extensiv zu begrünen, mindestens jedoch zu beranken.

Die privaten befestigten Flächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit hohem Fugenteil oder ähnlich offenporigem Belag herzustellen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Absatz 3 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind die Niederschlagswasser der Dachflächen über Rohrrigolen zu versickern. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.