

Bebauungsplan Nr. 338

- Tannenbergsstraße -

Textliche Festsetzungen

1. Planbereich A

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entlang der ÖPNV-Trasse, auf dem dafür festgesetzten 3 m breiten Streifen, 34 heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämmen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2. Planbereich B

Auf den Gewerbeflächen im östlichen und westlichen Bebauungsplanbereich sind jeweils 13 heimische, standortgerechte Laubbaumhochstämmen zu pflanzen, wobei im westlichen Gewerbegebiet sieben Bäume entlang der ÖPNV-Trasse, auf dem dafür festgesetzten ca. 5,5 m breiten Streifen, zu setzen sind. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3. Planbereich C

Die Stellplatzanlage ist mit 20 mittelkronigen Laubbaumhochstämmen einer heimischen, standortgerechten Art einzugrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4. Planbereich D

Auf dieser Fläche ist eine fünfreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind einzubinden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5. Planbereich E

Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vollständig zu bestocken und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Die Erschließungsstraße "B" ist im Randbereich mit mindestens 20 mittelkronigen Laubbaumhochstämmen einer heimischen, standortgerechten Art zu begrünen. Die

Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 1-6 angeführten Kompensationsmaßnahmen werden den gesamten überbaubaren Grundstücksflächen als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Bebauungsplan als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen.

(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG)

8. Durch die von der ÖPNV-Trasse und dem Schienenverkehr ausgehenden Schallimmissionen werden für nachfolgend aufgeführte Gebäudeabschnitte passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Diese Maßnahmen sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros für Planung und Ingenieurtechnik (BPI), Köln, zu entnehmen (siehe Anlage zur Begründung).

Für die mit IV bezeichneten Gebäudeabschnitte sind Fenster der Schallschutzklasse 4* erforderlich.

Für die mit III bezeichneten Gebäudeabschnitte sind Fenster der Schallschutzklasse 3* erforderlich. Für das Wohnhaus Tannenbergsstraße 54 gilt diese Schallschutzklasse an der südöstlichen Gebäudeseite lediglich im Erdgeschoss.

Für die mit II bezeichneten Gebäudeabschnitte sind Fenster der Schallschutzklasse 2* erforderlich.

***gemäß VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - vom August 1987**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Garagen und Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 12 Abs. 5 BauNVO)

10. In den an das WA-Gebiet grenzenden Gewerbegebieten sind aus Lärmschutzgründen die durch Baulinie festgesetzten Außenwände der Betriebsgebäude als geschlossene Wände auszuführen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Türöffnungen für Rettungszwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)