

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Im Bereich des Sondergebietes "Büro" können die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten um 1,0 m überschritten werden.

Im Bereich des Sondergebietes "Einzelhandel" kann die für die 3. Parkebene festgesetzte max. Gebäudehöhe durch Lärmschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 88,00 m ü. NN überschritten werden.

Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der jeweiligen Traufe zulässig. Dabei hat sich die Werbeanlage dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen.

Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets diese Höhe um 0,5 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 6 m nicht überschreiten.

Festsetzungen zu Nutzungen i. d. Baugebieten gem. § 1(4) BauNVO

Für das Sondergebiet "Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO sind maximal 3.300m² Verkaufsfläche zulässig, die sich in folgende Sortimente mit Flächenobergrenzen unterteilen:

Bis zu 2.500m²

Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation;

Von dem Gesamtsortiment von 2.500m² dürfen max. 500m² aus dem Bereich Lebensmittel und Getränke innerhalb der Kassenzone liegen.

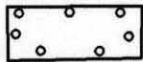
Von dem Gesamtsortiment von 2.500m² dürfen max. 500m² außerhalb der Kassenzone (Shops) liegen.

Bis zu 800m²

Spielwaren, Sportartikel, Bekleidung, Schuhe, Photo, Optik, Drogerie, Kosmetik, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck, Baby- und Kinderartikel,

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung

der Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB

Der mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Bereich  ist, entsprechend der von der Plangruppe Hoff-Reinders erstellten und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügten Pflanzplanung, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d.

BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONW) sind so auszuführen, daß sie folgendes Schalldämmmaß aufweisen:

Lärmpegel- bereich	Beurteilungs- pegel Lr dB(A)	maßgebender Außen- lärmpegel LA dB(A)	erforderliche Schall- dämmmaße R _w erf	
			Wand/Dach dB	Fenster/Tür dB
	68-72	71-75	45	35(3)

Im Plangebiet sind folgende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen:

Bei Nutzung der Dachebene als Parkdeck ist dieses so abzuschirmen, daß sich gegenüber der nördlichen Nutzung (Krankenhaus) 15 dB Minderung ergeben, gegenüber der Wohnnutzung am Wilhelmring und gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet (Gustav-Linden-Straße) im Osten 7 dB Minderung ergeben. In der Zeit von 22:00 Uhr - 6:00 Uhr ist die Benutzung des Parkdecks unzulässig. Entlang der nördlichen und östlichen Baugrenzen, zu den Wohngebieten hin ausgerichtete Gebäudeteile dürfen nur als geschlossene Wand ausgeführt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Büro- und Sozialräumen dienen. Lüftungstechnische Anlagen sind so auszubilden, daß sie die o. a. Lärmpegel nicht erhöhen.

Die an der nördlichen und östlichen Umfahrt festgesetzte Lärmschutzwand ist 2,5 m hoch und mit lärmabsorbierenden Materialien auszuführen.

Der Anlieferbereich ist im Bereich der geplanten 2,5 m hohen Lärmschutzwand um 7 dB weiter abzuschirmen.

Anlieferverkehr ist zur Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr), sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche von 0,8 für Garagen und Stellplätze gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.