Textliche Festsetzungen

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

1.1 Fassadengestaltung
Bei Hausgruppen, Doppelhäusern und der geschlossenen Bauweise in dem Kerngebiet Nr. 2 sind je Baukörper die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

1.2 Dachgestaltung
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von max. 3 m zulässig. Dabei ist von Innenkante Abschlusswand zur Außenkante Gaube ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Es sind keine übereinanderliegenden Dachaufbauten zulässig.
Zwerchhäuser sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.3 Dacheindeckung
Zur Dacheindeckung der Gebäude sind nur dunkelbraune oder dunkelgraue Ziegelpfannen oder Schiefer zulässig.

1.4 Vor die Außenwand vortretende Bauteile
Eine Überschreitung der Baugrenze für vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Vorbauten, Erker und Balkone sind zu den jeweiligen Erschließungsstraßen nur in einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

1.5 Höhenbeschränkung
Drempel sind im gesamten Plangebiet bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Zur Bemessung des Drempels siehe Skizze in der Legende. Sockel sind im gesamten Plangebiet bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die Mitte der zugeordneten Erschließungsfläche vor der Baufläche.

2. Maß der baulichen Nutzungen gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 18 (1) BauNVO

2.1 Höhenbeschränkung
Bezugspunkt für die im Plan festgesetzten Firsthöhen ist die Mitte der Erschließungsfläche vor der jeweils zugeordneten Baufläche.

3. Erhöhung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO i.V. m. § 17 (2) BauNVO

3.1 In den WA -Gebieten Nr. 1 und 2 darf die zulässige Grundfläche von 0,4 für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder Tiefgaragen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

3.2 In den WR-Gebieten Nr. 3 und 4 und dem WA-Gebieten Nr.2, 3, 4 ~~und 5~~ darf für die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die zulässige GRZ bis 0,8 überschritten werden.

4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 In dem WR-Gebiet Nr. 1 ist je Haus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Das gleiche gilt für den rückwärtigen Grundstücksbereich der Bebauung Hochstr.31 (WR- Gebiet Nr. 2).

5. Unterschreitung der Abstandsflächen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 6 und 7 BauONW

5.1 In dem Kreuzungsbereich Mülheimer Straße/Hochstraße sind in dem Kerngebiet Nr. 2 gem. § 6 (16) Bau ONW geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig, wenn nachbarliche Belange gewürdigt wurden und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

6. Einschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen gemäß §12 (4) und (6) BauNVO

6.1 Garagen und Stellplätze

- Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 (6) i.V.m. § 14 (1) BauNVO in den WR-Gebieten Nr. 2,3 und 4 hinter den rückwärtigen Baugrenzen **unzulässig**. Das Baugrundstück auf dem Flurstück Nr. 55 der Flur 24 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.2 Tiefgaragen

- In den WR-Gebieten Nr. 2, 3, 4 und den WA-Gebieten Nr. 1, 2, 3, 4 ~~und~~ sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Tiefgaragen sind dabei gemäß § 12 (4) BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche gewachsener Boden zu errichten.

6.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

- In dem WA -Gebiet Nr. 1 sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Anlagen sind unterhalb der Geländeoberflächen gewachsener Boden zu errichten.

7. Einschränkung von allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in reinen und allgemeinen Wohngebieten gem. § 1 (5) und (6) Nr.1 BauNVO

7.1 Reine Wohngebiete (WR-Gebiete)

7.1.1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
In den reinen Wohngebieten sind die gem. § 3 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen ***Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe***, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes **unzulässig**.

7.2 Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete)

7.2.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen
In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 als Ausnahme zulässigen ***Gartenbaubetriebe und Tankstellen*** **unzulässig.**

~~***7.2.2 Betriebe des Beherbergungswesens***~~
~~In dem WA-Gebiet Nr. 5 sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.~~

7.2.3 Vergnügungsstätten

In den allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten als Unterart der gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" gemäß § 1 (5), (6) und (7) BauNVO **unzulässig**.

▼ ~~*7.2.4 Läden und Schank- und Speisewirtschaften*~~

~~In dem WA-Gebiet Nr. 5 sind die allgemein zulässigen Läden und Schank- und Speisewirtschaften unzulässig~~

8. Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Kerngebieten (MK-Gebieten) oder in Teilen von Kerngebieten gemäß § 1 (8) BauNVO

8.1 Vergnügungsstätten

- Spiel- und Automatenhallen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnbeteiligung dienen, können nach § 1 (5) und (9) BauNVO in den Kerngebieten Nr. 1 und 2 **ausnahmsweise zugelassen** werden.
- In dem Kerngebiet Nr. 3 sind Spiel- und Automatenhallen **unzulässig**.
- Diskotheken und sonstige Tanzlokale können gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **ausnahmsweise zugelassen** werden.
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter gerichtet sind, sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **unzulässig**.
- Die o.g.als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten dürfen gemäß § 1 (7) BauNVO ausschließlich in Betriebsräumen untergebracht werden, die sich unterhalb des 1. Oberge-schosses befinden.
- Sonstige nicht aufgeführte Arten von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **ausnahmsweise zulässig**, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

8.2 Tankstellen

- Die als Ausnahme gemäß § 7 (3) BauNVO zulässigen Tankstellen sind in den Kerngebieten **unzulässig**.

~~8.3 Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes~~

- ~~In Teilen des Kerngebietes (Hochstraße 9-19) sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.~~

9. Einschränkung von allgemein zulässigen Nutzungen in Kerngebieten gemäß § 7 (4) BauNVO

- In den Kerngebieten sind gemäß § 7 (4) BauNVO oberhalb des 2. Obergeschosses ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

10. Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauONW

10.1 Materialien und Farbgebung

- Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn bei ihrer Gestaltung weder grelle (Ral-Nr. 1026, 1018, 1021, 1023, 2000-2011, 3000-3002 u. 3020) noch foureszierende Farben Verwendung finden.

10.2 Ort und Anzahl der Werbeanlagen

- An den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Materialien einheitlich gestaltet ist. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich. Ausnahmsweise sind Hinweisschilder für freie Berufe wie Praxen, Büros, Kanzleien usw., die sich in Passagen befinden, im Passageneingangsbereich zulässig.
- Werbeanlagen sind lediglich unmittelbar über den betreffenden Tür- und Fensteröffnungen des Erdgeschosses in einer Höhe bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

10.3 Generell unzulässige Werbeanlagen

- Eine Beleuchtung mit Wechselschaltung oder nicht abgedeckte Lichtquellen sind unzulässig.
- Parallel zur Gebäudefassade angebrachte, selbstleuchtende Werbeschriften, Zeichen und Symbole sind auf kubischen Kästen oder flachen (Tafeln) Trägeranlagen unzulässig.
- Die Zweckentfremdung durch flächige Abklebung ist unzulässig. Ausnahmsweise ist das Anbringen eines Schriftzuges zulässig. Dabei dürfen nicht mehr als 20 % des Einzelschaufensters abgeklebt werden. Ausnahmen hierzu sind Sonderaktionen. In diesem Fall ist eine flächige Abklebung des Schaufensters für die Dauer von max. 6 Wochen zulässig.

10.4 Art und Abmessungen zulässiger Werbeanlagen

- Die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen darf höchstens 40 cm betragen, einzelne Buchstaben können hierbei bis zu 50 cm hoch sein.
- Direkt auf dem Baukörper gemalte Schriften, Zeichen und Symbole sind über einer Länge von 4,5 m gestattet.
- Ausleger dürfen eine Größe von 60x60 cm (Breite x Höhe) und eine Gesamtauslage von 70 cm nicht überschreiten. Besonders bei künstlerisch gestalteten Auslegern kann im Einzelfall von vorstehenden Maßen abgewichen werden.

10.5 Ausnahmen

- Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung können erteilt werden, wenn die Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

11.1 Freiflächengestaltung

- Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasenfugenpflaster o.ä. wasserdurchlässigen Pflastermaterialien auszuführen. Asphaltierungen sind unzulässig.
- Für die Befestigung der Verkehrsflächen sind Pflasterbeläge zu verwenden.
- Tiefgaragen sind oberhalb der Geländeoberfläche mit gewachsenem Boden zu errichten.

11.2 Vorgärten, Einfriedungen

- Es sind nur Heckeneinfriedungen im Vorgartenbereich mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- Maschendrahtzäune sind nur auf der Grundstücksgrenze abgewandten Seite hinter der Hecke zulässig

11.3 Anpflanzen von Bäumen im Blockinnenbereich

- Je vollendete 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

12. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen

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

Baugebiet	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB (A)	Erf. R`w, res des Außenbauteils in dB (A)
~~WA-Gebiet Nr.1, 2, 3 und 4~~	~~I~~	~~60 - 65~~	~~25~~
WA-Gebiet Nr. 5	II	55-60	20
WR-Gebiet Nr. 1-4	III	55-60	25

- Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme der Küchen, Bäder und Haushaltsräume) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, daß innerhalb des Plangebietes folgende Schalldämm - maße erreicht werden:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erf. R'w,res des Außenbauteils in dB (A)
Straßenrandbebauung Mülheimer Straße Teilgebiet Nr. WA 1+2 MK 1+2	IV	66 - 70	40
Straßenrandbebauung Hochstraße Teilgebiet Nr. WA 3+4 MK 2+3	III	61 - 65	35