

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern und der Bebauung im WR-Baugebiet Nr.3 sind je Baukörper jeweils die Dach- und Außenwandflächen material und farbgleich auszuführen.

1.2 Dachneigung

Es sind nur geneigte Dächer zulässig.

Im WB-Gebiet Nr.1 sind für An- u.Erweiterungsbauten Flachdächer zulässig, sofern sie begrünt werden.

Diese Festsetzung gilt auch für die rückwärtige Baufläche in dem Bereich der Hochstraße. 26 - 28

1.3 Dachgestaltung

In dem Innenbereich (WR- Gebiet Nr. 1,2 u.3) sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur in einer Breite von max. 3 m zulässig. In dem gesamten Plangebiet sind keine übereinanderliegenden Dachaufbauten oder Dachaufbauten, die über eine Geschossebene hinausreichen, zulässig.

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.

2.2 Vor die Baugrenze vortretende Gebäudeteile gem. §9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

2.3 In dem WB - Gebiet Nr. 1 ist für die Errichtung von Balkonen ein Vortreten der rückwärtigen Baugrenze bis zu 1,50 m zulässig, sofern je Baukörper 1/4 der Gebäudefront nicht überschritten wird.

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

3.1 In den WR-Gebieten darf für die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die zulässige GRZ bis 0,8 überschritten werden.

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

In dem WB - Gebiet Nr. 3 ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen an den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu 6m gem. §6 (16) BauONW zulässig.

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

5.1 Garagen und Stellplätze

Garagen und oberirdische Stellplätze sind gem. § 12 (6) i.V.m. § 14 (1) BauNVO in den WR-Gebieten hinter den rückwärtigen Baugrenzen unzulässig.

5.2 Tiefgaragen

In den WR-Gebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Tiefgaragen sind dabei gemäß § 12 (4) BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche gewachsener Boden zu errichten.

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

6.1 Vergnügungsstätten in besonderen Wohngebieten

In den besonderen Wohngebieten u. Mischgebieten sind die gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

6.2 Tankstellen

In den besonderen Wohngebieten sind die gem. § 4a (3) Nr. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Tankstellen unzulässig.

6.3 Vergnügungsstätten in Mischgebieten

Die gemäß § 6 (2) Nr.8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten und die gem. § 6 (3) BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 sind unzulässig.

7 Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemein unzulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in Kerngebieten (MK-Gebieten)

7.1 Vergnügungsstätten

Spiel- und Automatenhallen im Sinne des 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnbeteiligung dienen, sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO in den Kerngebieten als Ausnahme zulässig

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. Obergeschosses befinden.

Sonstige nicht aufgeführte Arten von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

7.2 Wohnungen

Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen in den Kerngebieten ab dem 1. OG allgemein zulässig.

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

8.1 Materialien und Farbgebung

Werbeanlagen mit folgenden RAL - Nr. (Ral-Nr. 1016, 1018, 1021, 1023, 2000-2011, 3000-3002 u. 3020) sind unzulässig.

8.2 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 sind. Zusätzlich ist das Anbringen eines Auslegers möglich. Eine Ausnahme hierzu bilden Gebäude mit überbreiten Fassadenfronten von mindestens 15 m. 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.

8.3 Ausnahmen gem.§ 31 (1) BauGB

Von den zwingenden Vorschriften dieser Festsetzungen für die Gestaltung von Werbeanlagen können Ausnahmen 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.

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

9.1 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.

9.2 Vorgärten, Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind nur Heckeneinfriedungen zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,50 m

9.3 Im WB - Gebiet Nr. 1 sind auf einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

3 heimische Laubbäume anzupflanzen

10. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs.3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG

Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Zuordnung für Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erfolgt gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Bau GB in Verbindung mit § 21 BNatSchG.

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

11.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme der Küchen, Bäder und Haushaltsräume) ist entsprechend der Din 4109 (Ausgabe November 1989 inkl. Beiblatt1) so zu gestalten, dass innerhalb des Plangebietes folgende Schalldämmmaße erreicht werden:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB (A)	Erf. R`w, res des Außenbauteils in dB (A)
Innenbereich Hochstraße	II	56 - 60	30
Straßenrandbebauung Hochstraße/ Graf-Adolf-Straße	III	61 - 65	35
Straßenrandbebauung Wilhelmring / Bahnstr.	IV	66 - 70	40
Straßenrandbebauung Wilhelmring / Bahnstr.	V	71 - 75	45

Die o.g. Werte beziehen sich auf die der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite. Gem. der Din 4109 ist der Lärmpegel an der von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite bei einer offenen Bauweise um 5 dB(A) verringert. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind im Plan zeichnerisch festgesetzt.

Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer ab einem resultierendem Schalldämmmaß für Außenbauteile nach Din 4109 von R`w,res $\geq$ 40db(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

Die Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.