

Planzeichenerklärung

1./ Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MK Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

2./ Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO

z.B.  Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO

z.B. III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

— — — Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

3./ Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

g geschlossene Bauweise gem. § 22 (1), (2) BauNVO

4./ Baugestaltung gem. § 86 (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

SD Satteldach

6./ Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO

Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

 Lärmpegelbereich V

 Lärmpegelbereich IV



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „FRIEDRICHSTRAßE / MITTELSTRAßE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

In den gemäß § 1 (3) BauNVO festgesetzten Kerngebieten sind die unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten unzulässig.

In dem gemäß § 1 (3) BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Hierbei liegen

die mit der Signatur WWWWWW
gekennzeichneten überbaubaren Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs **V**,

die mit der Signatur wwwwww
gekennzeichneten überbaubaren Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs **IV**,
die übrigen überbaubaren Flächen liegen innerhalb der Lärmpegelbereichs **III**.

Die Schalldämmungen der Gebäudefassaden müssen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989
- innerhalb des Lärmpegelbereichs V mindestens 45 dB(A),
- innerhalb des Lärmpegelbereichs IV mindestens 40 dB(A)
- innerhalb des Lärmpegelbereichs III mindestens 35 dB(A) aufweisen.

Ausnahmsweise können geringere Schalldämmmaße zugelassen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Ab dem Lärmpegelbereich IV sind in Schlaf- und Übernachtungsräumen schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß auch mit Lüftung eingehalten wird.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BAUNW I. V. M. § 9 (4) BAUGB)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1. Dachaufbauten und – einschnitte

Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte darf je Wohngebäude maximal 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers einzuhalten ist.

1.2. Fassadengestaltung

Glänzende, stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas sind für Fassaden nicht zulässig.

1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzufügen. Sie dürfen eine Größe von 1m² nicht überschreiten. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

C) Hinweise

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.