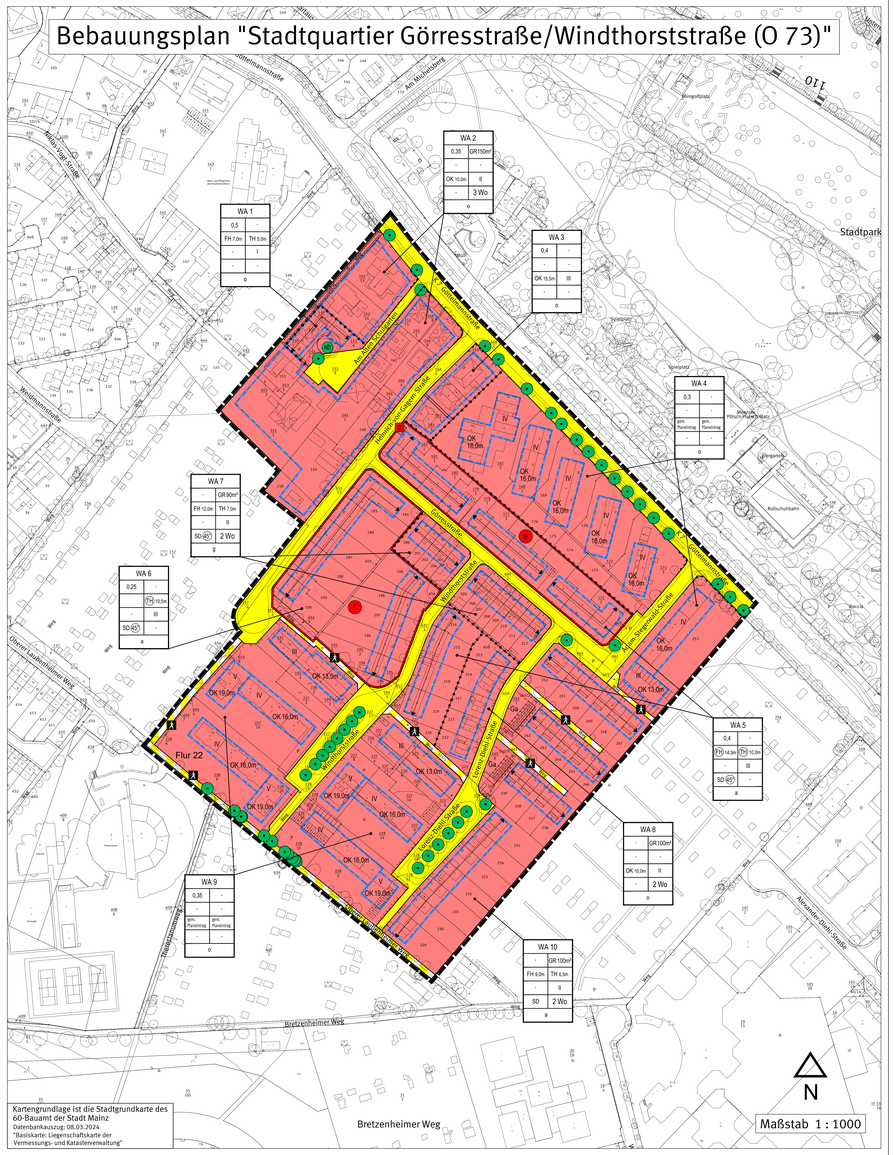
Bebauungsplan "Stadtquartier Görresstraße/Windthorststraße (O 73)"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 7		
·	GR 90m²	
FH 12.0m	TH 7.0m	
·	II	
SD 45°	2 Wo	
a1		

	Art der baulichen Nutzung	
·	GR 90m²	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) mit Flächenangabe
FH 12.0m	TH 7.0m	Firsthöhe (FH)	Traufhöhe (TH)
·	II	Oberkante baulicher Anlage (OK)	Zahl der Vollgeschosse
SD 45°	2 Wo	Dachform mit Dachneigung	Zahl der Wohneinheiten (Wo)
a1		Bauweise	

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Zahl der Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

GR 100m² — Maximal zulässige Grundfläche, als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH — Traufhöhe, als Höchstmaß, Angaben in Meter über Bezugspunkt

FH — Firsthöhe, als Höchstmaß, Angaben in Meter über Bezugspunkt

(TH) — Traufhöhe, zwingend, Angaben in Meter über Bezugspunkt

(FH) — Firsthöhe, zwingend, Angaben in Meter über Bezugspunkt

OK — Oberkante baulicher und sonstiger Anlagen, Angaben in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

a1 — abweichende Bauweise 1 (siehe textliche Festsetzung)

a2 — abweichende Bauweise 2 (siehe textliche Festsetzung)

SD — Satteldach

45° — Dachneigung, zwingend

Stellung baulicher Anlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

A — Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4,22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

Ga — Garagen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G+F+L — Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nachrichtliche Übernahme

Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

ND — Schutzobjekte: Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellung

Katastergrundlage 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF
"Stadtquartier Görresstraße / Windthorststraße (O 73)"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich in "WA 3" allgemein zulässig.

1.3 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. *Maß der baulichen Nutzung*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)**

In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" bis "WA 6" sowie "WA 9" ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 7", "WA 8" und "WA 10" ist die zulässige Grundfläche (GR) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR) durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für die Ausnutzbarkeit des einzelnen Baugrundstückes ist das kleinere von beiden Nutzungsmaßen jeweils maßgebend.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt**

Die zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sowie Gebäudehöhen (OK) sind als Höchstmaß durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im "WA 5" und "WA 6" sind die zulässigen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) als zwingend durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Im "WA 4" und "WA 9" sind die zulässigen Gebäudehöhen (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch Planeintrag festgesetzt.

Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der durch Planeintrag festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche.

3. *Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 **Offene Bauweise**

In der durch Planeintrag festgesetzten offenen Bauweise "o" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2 **Geschlossene Bauweise**

In der durch Planeintrag festgesetzten geschlossenen Bauweise "g" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand nur als Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zu errichten.

3.3 **Abweichende Bauweise**

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a1" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ohne Abstände zueinander zu errichten. Die Überschreitung der Länge von 50 m ist zulässig.

In der durch Planeintrag festgesetzten abweichenden Bauweise "a2" sind die Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einseitigem Grenzabstand von mindestens 3,0 m als Kettenhäuser zu errichten. Die Fläche des Grenzabstandes ist straßenseitig im ersten Vollgeschoss bis zu einer Höhe von mindestens 2,5 m durch eine bauliche Anlage (Gebäudeteil, Mauer, Garage) zu schließen. Ab einer baulichen Höhe von 3,0 m ist einseitig ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist der erforderliche Grenzabstand über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

3.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Mauern und Sockel zum Zwecke der Einfriedung.

Innerhalb des Plangebietes ist die straßenseitige Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Umfang im Sinne § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unzulässig.

4. *Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

4.2 Im "WA 10" sind Garagen auch innerhalb der durch Planeintrag als "Ga" festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

4.4 Gartenhäuser dürfen eine Grundfläche von 9,0 qm nicht überschreiten.

5. *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 3 Wohneinheiten (Wo) begrenzt.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 7", "WA 8" und "WA 10" ist die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten (Wo) begrenzt.

6. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F" ergeht zugunsten der Anlieger.

6.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht "L" ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger.

7. *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 **Reduzierung der Versiegelung**

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zuwege, Zufahrten und Stellplätze sind – soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen und versickerungsfähigen Unterbau auszuführen.

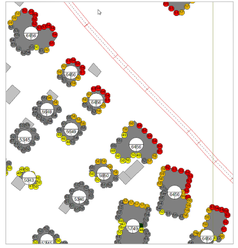
8. *Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 **Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Fluglärm**

Zum Schutz vor Fluglärm sind im Plangebiet bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 auszuführen.

8.2 **Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm**

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden die zur "Göttelmannstraße" orientierten Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" beträgt bis zu 67 dB(A) am Tag und ergibt sich aus den anliegenden Darstellungen für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag (Abb. 1 und 2) durch Addition von 3 dB(A). Für Räume, welche überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 69 dB(A) in der Nacht und ergibt sich aus anliegenden Darstellungen (Abb. 3 und 4) für den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht durch Addition von 13 dB(A).


GEP
GEP
GEP