

## **Bebauungsplan Nr. 12-10 „Frankenstraße“, 4. (vereinfachte) Änderung**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Besondere Festsetzungen hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 1 (6) - (10) BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, das sind

- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke und
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des B-Planes werden.

##### **1.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO**

Im Planungsgebiet sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

##### **1.3 Aussagen zu Nebenanlagen, die der Versorgung dienen (gem. § 14 BauNVO)**

Die der Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich gestalterisch dem am nächsten liegenden Hauptgebäude anpassen und der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen, andere Nebenanlagen sind unzulässig.

##### **1.4 Immissionsschutz**

In dem WR-Gebiet sind nur Wohngebäude zulässig, deren Grundrißgestaltung derart optimiert sind, daß Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen. An den verlärmten Gebäudeseiten können Treppenhäuser „Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen angeordnet werden. Wohnräume müssen zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

Außenbauteile müssen folgendes bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_w$  aufweisen:

Massive Außenwände:  $R'_w > 62$  dB für alle Wände

Rolladenkästen:  $R'_w > 40$  dB für alle Rolladenkästen

Fenster:  $R'_w > 42$  dB = Fensterschallschutzklasse 4  
für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln  
von 65 dB(A) - 69 dB(A).

$R'_w > 37$  dB = Fensterschallschutzklasse 3  
für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln  
von 60 dB(A) - 64 dB(A)

$R'_w > 32$  dB = Fensterschallschutzklasse 2  
für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln  
bis 59 dB(A)

Dächer bei  
Wohnnutzung:  $R'_w \geq 45$  dB

Zur ausreichenden Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, ggf. mit mechanischem Antrieb.

## **2 Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Dacheinschnitte werden nur zugelassen, wenn sie mit einer Dachfläche, deren Neigung  $10^\circ$  beträgt, abgedeckt werden und 1,20 m unterhalb des Firstpunktes beginnen.

### **2.2 Dachflächenfenster**

Liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden.

### **2.3 Dacheindeckung**

Flachdächer von überdachten Stellplätzen sind extensiv mit einer Gräser- und Krauteinsaat zu begrünen.

## 2.4 Außenwände

Die Ausführung der Außenwände der Gebäude hat durch hellen Putz zu erfolgen. Holzverkleidungen sind jedoch zulässig. Andere Baustoffe sind nicht zulässig. Für Nebengebäude sind einheitliche Materialien, Farben und Formen zu verwenden.

## 2.5 Antennenanlagen

Außenantennenanlagen bis 1,2 m Höhe und Satellitenempfangsanlagen bis 1,20 m Durchmesser sind als Gemeinschaftsanlage pro Haus zulässig, wenn sie nicht auf den straßenzugewandten Dachflächen errichtet werden.

## 3 Stellplatzbepflanzung

Aus klimaökologischen Gründen muß je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden, wobei die Standorte so gewählt werden sollen, daß die Baumkrone über den Stellflächen liegt. Es sollen Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, verwendet werden. Die Baumschirme sollen sich weitgehend über den Standflächen befinden. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18916 und DIN 18919).

Sofern durch Art und Maß der Nutzung stärkere Verunreinigungen durch z. B. abfließende Treib- und Schmierstoffe nicht zu erwarten sind, sollen die befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Wege) mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Dränflurpflaster befestigt werden. Hierbei ist ein möglichst günstiger Abflußbeiwert gem. ATV 135 zu erzielen.

Andernfalls müssen diese Flächen so befestigt sein, daß diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider).

## 4 Fassadenbegrünung

Mindestens 50 % der Außenwandflächen der Wohngebäude müssen durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Je 3 m Wandlänge sind Pflanzbeete von mindestens 1 m<sup>2</sup> Größe anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Wandflächenbepflanzung muß so angeordnet werden, daß die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die festgesetzte Fläche in spätestens 5 Jahren zu 50 % bewachsen hat. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18916 und DIN 18919).

## 5 Sonstige Gehölzpflanzungen und Freiflächengestaltung

An den im Plan zeichnerisch dargestellten Stellen sollen zum einen Bäume I. und II. Ordnung und zum anderen Sträucher gepflanzt werden. Die Gehölzartenwahl soll ent-

sprechend der potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18916 und DIN 18919).

Die Übrigen Freiflächen sind einzusäen. Rasenflächen sollten dort, wo dies aufgrund der Nutzung möglich ist, nur als Extensivrasen angelegt und dementsprechend gepflegt werden.

#### **Hinweise:**

#### **§ 51 a WG NW**

Für zukünftige Bauvorhaben ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorzunehmen. Die detaillierten Maßnahmen müssen in den Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden.

#### **Kultur- oder ergeschichtliche Bodenfunde oder Befunde**

„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippischen Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05234/25231; Fax: 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“