Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan
Supermarkt Bechen-Schnappe Nr. 65 / 1

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 - 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Eintragung in die Planzeichnung festgesetzt.

1.1. Mischgebiet

(gemäß § 6 i. BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Das Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Anlagen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 bis 5 BauNVO.

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig
(Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 (2) BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen umgrenzt.

Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 31 (1) BauGB in folgenden Fällen zulässig:

a) Überschreitung von bis zu 2,0 m für einzelne Bauteile (Gebäudevorsprünge bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Länge des Hauptkörpers), wenn die Grenzabstände sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl eingehalten werden.

b) Für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

4. Festsetzungen gemäß § 1 a und § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit §§ 8a und 8 BNatSchG

4.1. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4.2. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

4.3 Mit den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Pflanzen- und Pflegemaßnahmen muß in der auf den Beginn folgenden Pflanzperiode begonnen werden. Spätestens zwei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfällen ist Ersatz zu pflanzen.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

5.1. Zum Schutz von Lärmimmissionen sind für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III und IV für die Außenbauteile von Gebäude entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgende Mindest-Schalldämm-Maße R´w,res einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel" tags In dB (A)	Wohnungen/ Aufenthaltsräume u.ä. Erf R´w.res in dB	Büroräume u.ä. Erf. R´w.res in dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

5.2. An Außenbauteilen von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet oder die nicht den dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, werden keine Anforderungen gestellt.

☐ Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III (LPB III)

Lärmpegelbereich IV (LPB IV)