

## Text zum Bebauungsplan Nr. 7.26c "Goebenstraße"

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im MK-B-Gebiet wird Einzelhandel ausgeschlossen gemäß § 1 (5) BauNVO.
- 1.2 Im MK-A-Gebiet ist Einzelhandel im EG sowie im 1.OG zulässig gemäß § 1 (7) BauNVO.  
Im MK-A-Gebiet ist Wohnnutzung gemäß § 7 (2) Nr.7 BauNVO ab dem 1.OG zulässig.
- 1.3 In allen MK-Gebieten wird die Ausnahme gemäß § 7 (3) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 In allen MK-Gebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. von § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit geltenden Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 1(9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist je ein Gebäude gemäß § 65 (1) Nr.1 BauO NW je Grundstück.
- 1.6 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind entlang den der Bahntrasse zugewandten Gebäudefronten sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkung von Bahnverkehrsemissionen zu treffen. Erforderlich wird hierbei die Einhaltung eines Schallpegels von 35 - 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen gemäß § 18 (2) BauO NW.
- 1.7 In der abweichenden Bauweise sind in offener Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 2.0 Gestaltung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.  
Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
- 2.2 Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe) innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen. Dies gilt für Garagen für mehr als 2 Fahrzeuge sinngemäß.
- 2.3 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu erhaltende Bäume", die infolge

- 2.3 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.
- 2.4 Dachgaupen sind je Dachfläche nur in einer Gesamtlänge von max. 50% der Traufenlänge zulässig. Sie müssen sich der Dachlandschaft unterordnen und in Proportion und Lage auf die darunter liegende Fassade bezogen sein.
- 2.5 Alle Geschosse eines Hauses müssen im Maßverhältnis, Material und Farbe eine Einheit bilden. Erd- und Obergeschosse müssen in ihrer Gliederung aufeinander bezogen sein.
- 2.6 Schaufenster müssen sich hinsichtlich Format und Gestaltung der Fassadengliederung unterordnen.
- 2.7 Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich Format und Gestaltung der Fassadengliedern anpassen. Es gilt außerdem die Bestimmung der BauO NW.
- 2.8 Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, die vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können, hat sich an der Gestaltung vom Hauptgebäude zu orientieren.
- 3.0 Verkehrsflächen
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.