

## Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 148

---

### 1. Festsetzungen

#### 1.1 Gliederung der Nutzungen in MI-Gebieten

Gemäß § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen in den MI-Gebieten nur Einrichtungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 2, 3 u. 4 BauNVO zulässig sind.

#### 1.2 Unterschiedliche Nutzung übereinanderliegender Geschosse

Für die Flurstücke Nr. 176, 177 u. 246 tlw. auf der Nordseite der Dorstener Straße werden gemäß § 9 Abs. 3 BBauG folgende geschößweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

- a) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fläche für das Parken von Fahrzeugen - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG in bis zu vier Geschossen unterhalb und einem Geschöß oberhalb der Geländeoberfläche, bezogen auf das Niveau der vorhandenen Dorstener Straße, Teile der Geschosse dürfen um 1/2 Geschößhöhe nach oben oder unten versetzt sein (versetzte Ebenen),
- b) oberhalb der unter a) genannten Festsetzungen allgemeines Wohngebiet, dreigeschossig, offene Bauweise - gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Weise abweichend, daß die Gebäudelänge 125 m erreichen darf -, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,0 (WA III o, GRZ 0,4, GFZ 1,0)

#### 1.3 Lärmschutz Dorstener Straße

Für Gebäude in den WA-Gebieten nördlich der Dorstener Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt, daß der Dorstener Straße zugewandte Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, soweit sie in einem Abstand von weniger

als 40 m von der Verkehrsfläche liegen, mit schalldämmenden Fenstern zu versehen sind. Die Dämmwerte müssen für die v. g. Öffnungen ein Schalldämm-Maß von 30 bis 34 DB (A) erreichen.

#### 1.4 Versorgungsfläche (Umformerstation)

Auf den Flurstücken 176, 177 u. 246 tlw. auf der Nordseite der Dorstener Straße wird eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG für eine Umformerstation (Fläche für die Umformereinrichtungen und für die Leitungsführungen) festgesetzt. Die Station ist im südöstlichen Bereich nahe der Dorstener Straße in Abstimmung zwischen Versorgungsträger und Grundstückseigentümer sowie Bauherrn unterzubringen.

## 2. Kennzeichnungen

### 2.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit Abbaueinwirkungen zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.