

Textliche Festsetzungen

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 144, Kennwort:
„Goethestraße/Schillerstraße“

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem „Mischgebiet“ sind folgende zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,
- Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle, Tuche, Meterware, Künstler- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder und Bilderrahmen
- Schuhe und Lederwaren, Taschen
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Spielwaren und Sportartikel, -preise, -pokale
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung und -schuhe
- Uhren und Schmuck
- Optik- und Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger (Schallplatten, CDs usw.)
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Geschenkartikel, Verpackungsmaterial
- Bettwaren (Bettwäsche, Matratzen)
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und Großgeräte, sog. „weiße Ware“)
- Elektrohandel
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Radio- und Fernsehgeräte, Videogeräte, HiFi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör)
- Computer und Zubehör
- Teppiche (Einzelware, keine Auslegeware, keine Bodenbeläge)
- Campingartikel
- Hausrat, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- (Schnitt-)Blumen
- Jagdartikel und Waffen
- Erotikartikel

1.2 Schallschutz/Lärminderungsmaßnahmen

Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen

Im Plangebiet sind für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res} =$	30 dB für Büro- und Sozialräume
Lärmpegelbereich IV:	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich V: erf. $R'_{w,res} = 45$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen
erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für Büro- und Sozialräume

Schallschutz von Schlafräumen

In den dargestellten Lärmpegelbereichen III, IV und V sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die der Salzbergener Straße vollständig abgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen.

Zusätzlich sind typische schützenswerte Aufenthaltsbereiche, wie Terrassen oder Balkone im Freien auf den der Salzbergener Straße zugewandten Seiten zu vermeiden.

- 1.3 Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Altstandort „ehem. chemische Reinigung Nieweler“. Die „Abstromfahne“ dieser Altlast (chlorierte Kohlenwasserstoffe) wurde unter dem Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Auf eine Nutzung des Grundwassers in jeglicher Form einschließlich der Versickerung von Oberflächenwasser ist daher im Plangebiet zu verzichten.
- 1.4 Im Plangebiet sind Grundwasserbeobachtungsmessstellen vorhanden. Diese sind an Ort und Stelle zu belassen und durch geeignete Maßnahmen während und nach Baumaßnahmen gegen Beschädigungen zu schützen. Bei Beseitigung/Beschädigung der vorhandenen Messstellen sind diese in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde/Kreis Steinfurt unverzüglich wiederherzustellen. Die Kosten hierfür sind vom Schadensverursacher zu tragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden, wenn bei Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind z.B. bei Verwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten.

3. Begrünung/Grünfläche

- 3.1 Auf der Südseite der Grundstücke Salzbergener Straße 87, 89, 91, 93, 97 und 99 ist eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt/Rettungsweg zulässig. Dabei sind die hierfür notwendigen Flächen nicht vollflächig zu versiegeln, die Durchlässigkeit ist durch die Wahl entsprechender Materialien – z.B. Rasengittersteine – zu sichern.

II. Hinweise:

- 4.1 Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Produktgruppe Vermessung.
- 4.2 Grundwasserabsenkungen während einer Bauphase bedürfen der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Wasserbehörde (Kreis Steinfurt).