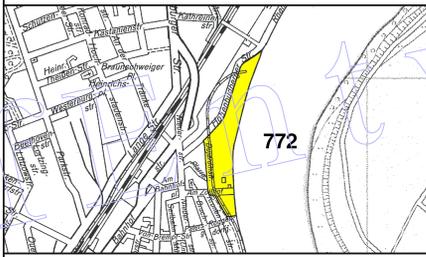


Stadt Krefeld
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 772 Blatt 3 (Fassung 3)
- RheinBlick zwischen Dujardinstraße, Hohenbuehler Straße und Rhein -

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetz (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 03.1.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2020 (GV. NRW. 2020 S. 1109) in der derzeit gültigen Fassung
 Planzeichenverordnung (PlanZV) gemäß Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung



Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern.
 Die Verfahrensnummer befindet sich auf Blatt 1.
 Eine Beikarte zum Hochwasserschutz sowie jeweils eine Beikarte zur Beurteilung des Verkehrs- und Gewerbellimits befinden sich auf Blatt 1

Krefeld, 09.06.2021
FACHBEREICH 62
VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN

L.S. gez. Herrmann
 LtD. Stadtervermessungsdirktorin

Dieser Plan wird hiermit ausgesetzt.

Krefeld,

DER OBERBÜRGERMEISTER

I. Textliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
 1.1 **Gliederung des Mischgebiets (MI) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO)
 Das zeichnerisch festgesetzte Mischgebiet (MI) wird in die Teilgebiete MI 1.1, MI 1.2, MI 2.3 und MI 2.4 gegliedert.

1.2 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.1 In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von ansonsten zulässigen Nutzungen unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Gartenerbetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2.2 In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Läden mit folgenden nachvergnügungsrelevanten Fachsortimenten nach der Krefelder Sortimentsliste zulässig:
 - Apothekenrätzel, Drogerie, Parfümerien, Kosmetikartikel
 - Lebensmittel, Getreide, Salzkorn- und Gemüsemittel inklusive Reformwaren, Tabakwaren
 - Zeitungen, Zeitschriften

1.3 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI) in bestimmten Gebieten, Ecken oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2, § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb der Teilgebiete MI 1.1 und MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb der zeichnerisch mit grüner Strichlinie gekennzeichneten Flächen Wohnungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO nicht zulässig.

1.3.2 Innerhalb der Teilgebiete MI 1.2 und MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb der zeichnerisch mit grauer Strichlinie gekennzeichneten Flächen Wohnungen in den Erdgeschossen gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO innerhalb von Mischgebiets (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe nicht zulässig.

1.5 Ausschluss und Einschränkung von ansonsten zulässigen Nutzungen und Anlagen in den Gewerbegebieten (GE)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.5.1 In allen Gewerbegebieten (GE) sind folgende Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Einzel- und bordellartige Betriebe
 - Tankstellen

1.5.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich dienen.

1.5.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Sportclubs und Spivereinrichtungen, Betriebe des Berührungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.5.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind öffentlich genutzte Gebäude nach § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.5.5 In dem Gewerbegebiet GE 3 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Ausschluss und Einschränkungen von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten (GE)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.6.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Aufsicht- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsablauf und Betreiber nicht zulässig.

1.6.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.6.3 In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsbetrieben i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sowie den Teilgebieten MI 1.2 und MI 2.4 des Mischgebiets (MI) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, bis zu einer Größe von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Im Gewerbegebiet GE 4 darf die straßenseitige Traufe zur Hohenbuehler Straße die Höhe von 4,05 m über NHN gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten.

2.2.2 In dem Bereich des Teilgebietes MI 1.2 des Mischgebiets (MI), in dem die 6 Vollgeschosse errichtet werden dürfen, ist gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO eine Mindestgebäudehöhe von 51,60 m über NHN herzustellen.

2.2.3 In dem Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) darf in Abhängigkeit von der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 44,05 m über NHN bei 3 bis 4 Vollgeschossen in der überbaubaren Fläche in dem mit tafelförmigen Bereich entfallenden Bereich entlang der Hohenbuehler Straße,
- 44,05 m über NHN bei 3 Vollgeschossen,
- 50,00 m über NHN bei 3 bis 4 Vollgeschossen in der überbaubaren Fläche entlang der Dujardinstraße.

2.2.4 Im Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) in der überbaubaren Fläche entlang der Dujardinstraße ist die festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der jeweiligen oberen Gebäudeabschlüsse der in dem entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 53,60 m über NHN bei 4 bis 6 Vollgeschossen,
- 46,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 42,60 m über NHN bei 1 bis 3 Vollgeschossen.

2.2.5 In dem Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) in der überbaubaren Fläche entlang der Dujardinstraße ist die festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der jeweiligen oberen Gebäudeabschlüsse der in dem entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 53,60 m über NHN bei 4 bis 6 Vollgeschossen,
- 46,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 42,60 m über NHN bei 1 bis 3 Vollgeschossen.

2.2.6 In dem Teilgebiet MI 1.2 des Mischgebiets (MI) darf in Abhängigkeit von der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 53,60 m über NHN bei 4 bis 6 Vollgeschossen,
- 46,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 42,60 m über NHN bei 1 bis 3 Vollgeschossen.

2.2.7 Im Teilgebiet MI 1.2 des Mischgebiets (MI) ist an der festgesetzten Baugrenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - eine zwingende Höhe baulicher Anlagen von 52,00 m über NHN einzuhalten.

2.2.8 In den Teilgebieten MI 1.1 und MI 1.2 darf der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile durch technische Aufbauten gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auf einem Anteil von nicht mehr als 20 Prozent der Gebäudegrundfläche um bis zu 2 m überschritten werden. Diese technischen Aufbauten müssen alleinig mindestens 2 m von der Gebäudeteilaußenwand zurücktreten.

2.2.9 In dem Teilgebiet MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht festgesetzt ist, eine Traufhöhe von 37,21 m über NHN und eine Firsthöhe von 42,2 m über NHN gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO zwingend einzuhalten.

2.2.10 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) darf in Abhängigkeit von der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse der jeweilige obere Gebäudeabschluss der in dem entsprechenden Bereich vorortenden Gebäudeteile die folgenden Höhen gemäß § 16 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO nicht überschreiten:

- 52,00 m über NHN bei 5 bis 6 Vollgeschossen,
- 52,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 53,60 m über NHN bei 4 bis 6 Vollgeschossen,
- 46,00 m über NHN bei 4 bis 5 Vollgeschossen,
- 42,60 m über NHN bei 1 bis 3 Vollgeschossen.

2.3 Überbaue Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.3.1 In dem Gewerbegebiet GE 3 ist an den Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu den innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern die unteren Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte Höhe von 33,06 m über NHN nicht unterschreiten.

2.3.2 In dem Teilgebiet MI 1.1 des Mischgebiets (MI) ist an den Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu den innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern die unteren Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte Höhe von 33,06 m über NHN nicht unterschreiten.

2.3.3 In dem Teilgebiet MI 1.2 des Mischgebiets (MI) ist an den Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu den innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern die unteren Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte Höhe von 33,06 m über NHN nicht unterschreiten.

2.3.4 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) ist an den Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu den innerhalb der Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern die unteren Gebäudeabschlüsse dieser vorortenden Gebäudeteile eine lichte Höhe von 33,11 m über NHN nicht unterschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Nebenanlagen

3.1.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die oberirdische Gebäude i.S.d. Bauo NRW sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern und Mähton (in § 23 Abs. 5 BauNVO).

3.1.2 Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Stellplätze und Garagen

3.2.1 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

3.2.1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Stellplätze nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2.1.3 In den Gewerbegebieten (GE) muss der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche durch Ein- und Ausfahrten von der Hohenbuehler Straße aus erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

3.2.1.4 In den Teilgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3.2.1.5 In den Teilgebieten MI 1.1, MI 1.2 und MI 2.3 muss der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche durch Ein- und Ausfahrten von der Dujardinstraße aus erfolgen. Ein- und Ausfahrten zum Zwecke der Anlieferung von der Hohenbuehler Straße sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2.1.6 In dem Teilgebiet MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind Carports und Garagen nicht zulässig. Stellplätze in dem Teilgebiet MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.2.1.7 In dem Teilgebiet MI 2.4 muss der Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche durch Ein- und Ausfahrten von der Straße „Am Zollhof“ hinaus verlaufenden Verlängerung der Dujardinstraße aus erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

4.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen Geräusch
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1.1 In dem Mischgebiet (MI) sind bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, die an den mit Schallschraffuren gekennzeichneten Baugrenzen und Baugrenzen stehen oder hinter diesen zurückbleiben, offene Fenster nicht zulässig.

4.1.2 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 sind im Teilgebiet MI 1.1 bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, bei denen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 offene Fenster nicht zulässig sind, offene Fenster zulässig, sofern diese nachfolgend dargestellten Typ 4 entsprechen.

Im Teilgebiet MI 1.1 gilt die Abweichung gemäß dieser textlichen Festsetzung Nr. 4.1.2 ausschließlich für offene Fenster bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, die nicht an den mit Schallschraffuren und Kennzeichnung **ohne Anhebung** gekennzeichneten Baugrenzen und Baugrenzen verlaufen oder hinter diese Baugrenzen zurückbleiben.

4.1.3 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1, sind im Teilgebiet MI 1.2 bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, bei denen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 offene Fenster nicht zulässig sind, offene Fenster zulässig, sofern diese nachfolgend dargestellten Typ 1, 3 oder 4 entsprechen.

4.1.4 Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 sind in den Teilgebieten MI 2.3 und MI 2.4 bei Aufenthaltsräumen an Gebäudefronten, bei denen nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 offene Fenster nicht zulässig sind, offene Fenster zulässig, sofern diese nachfolgend dargestellten Typen 1, 2, 3, 4 oder 5 entsprechen.

4.1.5 Von dem Ausschluss offener Fenster gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.1 kann auch abgewichen werden, sofern durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass wegen der abschirmenden Wirkung von Gebäudeteilen und/oder von ansonsten zulässigen Maßnahmen im Innenbereich ein solcher Umfang auf den zu betretenden Immissionsort einwirken, dass die für Mischgebiete (MI) geltende Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten werden. Für die Gesamtlösung eines Immissionswertes (Immissionswert) anhand der in diesem Fall die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Protz Consult GmbH vom 14.05.2021, Bericht Nr. VA 7004-7 zu Grunde zu legen, sofern nicht tatsächlich eine höhere Gesamtlösung des Immissionswertes mit Gewährleistungsmissionen festzustellen ist.

4.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.2.1 Zum Schutz gegen Verkehrslärmmissionen sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete bei Neu-, Um- und Erweiterungsarbeiten passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Dazu sind eine angepasste Grundrissgestaltung und/oder sonstige geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Schallschichten entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außenlärm, Dachflächen, Wände, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzunehmen. Die Vorkehrungen müssen in den zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räumen eine Schallschutzeffizienz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung der in der folgenden Tabelle genannten Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ führt:

| Raumart | Mittelungspegel |
|---|-----------------|
| Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohn- und Schlafräume bei Ein-Zimmer-Wohnungen, nachts | 30 dB(A) |
| (sonstige) Wohn- und Aufenthaltsräume, tagsüber | 40 dB(A) |

4.2.2 Der jeweilige Mittelungspegel (Immissionspegel) muss bei einem zum Lüften ausreichend geöffneten Zustand des Fensters (z.B. in Kippstellung) eingehalten werden. Alternativ kann die Einhaltung der genannten Mittelungspegel (Immissionspegel) auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden, sofern eine ausreichende Raumlüftung anderweitig, z.B. über nachgedämpfte Lüftungsanlagen, gesichert ist.

4.2.3 Bei dem Nachweis der jeweils gesondert einzuhaltenden Mittelungspegel (Immissionspegel) sind für die Schlafzimmern, Kinderzimmer und Ein-Zimmer-Wohnungen die in der Beikarte „Potenzielle Verkehrslärmbelastung innerhalb des Bebauungsplans, nachts“ als Isophone dargestellten Verkehrslärmmissionen zu Grunde zu legen. Für die übrigen og. Raumarten hat der Nachweis der jeweils gesondert einzuhaltenden Mittelungspegel (Immissionspegel) anhand der in der Beikarte „Potenzielle Verkehrslärmbelastung innerhalb des Bebauungsplans, tags“ als Isophone dargestellten Verkehrslärmmissionen zu erfolgen.

4.2.4 Von der Bezugnahme auf die in den Beikarten als Isophone dargestellten Lärmmissionen kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass wegen der abschirmenden Wirkung von Gebäudeteilen bzw. von anderen Gebäuden, wegen einer dauerhaften Minderung der von maßgeblichen Verkehrswegen bzw. Verkehrsanlagen ausgehenden Emissionen und/oder aufgrund anderer bei der Bebauungsplanung nicht abschließend festliegender Umstände dieserhalb geringere Verkehrslärmmissionen auf das zu betrachtende Vorhaben einwirken.

4.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwassererfahren
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.3.1 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,00 m über NHN nicht zulässig.

4.3.2 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 2 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,00 m über NHN nicht zulässig.

4.3.3 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 3 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,03 m über NHN nicht zulässig.

4.3.4 Innerhalb des Gewerbegebiets GE 4 sind Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,03 m über NHN nicht zulässig.

4.3.5 Innerhalb des Teilgebietes MI 1.1 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der östlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,06 m über NHN nicht zulässig.

4.3.6 Innerhalb des Teilgebietes MI 1.2 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der östlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,08 m über NHN nicht zulässig.

4.3.7 Innerhalb des Teilgebietes MI 2.3 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der östlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,08 m über NHN nicht zulässig.

4.3.8 Innerhalb des Teilgebietes MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind innerhalb von 12 m zu der östlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie Gebäudeöffnungen unterhalb einer Höhe von 33,11 m über NHN nicht zulässig.

5. Anlagen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der zeichnerisch dargestellten Fläche des denkmalgeschützten Gartens der Villa Münker, Hohenbuehler Straße 18, sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Solange ein Baum anzupflanzen sein, ist ein Baum gleicher Art innerhalb der denkmalgeschützten Gartenfläche nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Anlagen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2.1 Innerhalb der Dujardinstraße ist eine Baumreihe mit zwölf großkrönigen Laubbäumen nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - nördlich des Teilgebietes MI 1.2 sind fünfzehn kleinkrönige Laubbäume in Baumreihen nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.3 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - zwischen den Baumreihen ist jeweils ein bis zwei kleinkrönige Laubbäume nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen in den Baugebieten
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.3.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Gewerbegebiet GE 1 sind vier kleinkrönige Bäume nach Baumartliste und ein großkröniger Baum nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Teilgebiet MI 2.3 (westlicher Teil) sind sechs kleinkrönige Bäume nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Teilgebiet MI 2.3 (östlicher Teil) sind vier kleinkrönige Bäume nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind drei kleinkrönige Bäume nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.5 Je angefangene fünf oberirdische Stellplätze ist ein heimischer Laubbau nach Baumartliste (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3.10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze innerhalb des Gewerbegebiets GE 1 und des Teilgebietes MI 2.3 des Mischgebiets (MI).

5.3.6 In den Teilgebieten MI 1.1 und MI 1.2 des Mischgebiets (MI) sind die Dachflächen grundstücksbezogen auf einer Fläche von jeweils mindestens 60 % der Dachfläche externiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3.7 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind die Dachflächen grundstücksbezogen auf einer Fläche von jeweils mindestens 15 % der Dachfläche externiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3.8 In dem Teilgebiet MI 2.4 des Mischgebiets (MI) sind die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3.9 In den Gewerbegebieten (GE) sind die Dachflächen grundstücksbezogen auf einer Fläche von jeweils mindestens 60 % der Dachfläche externiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.10 Baumartliste

| Deutsche Bezeichnung | Botanisch Bezeichnung | Mindeststammumfang |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Feldahorn | Acer campestre | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Stieleiche | Quercus robur | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Winterlinde | Tilia cordata | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Blumeneiche | Fraxinus ornus | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Baumhahnen | Corylus avellana | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Feldahorn | Acer campestre | Hst., 4x v., 20,25 cm |
| Winterlinde | Tilia cordata | Hst., 4x v., 20,25 cm |

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Luftverunreinigungen

Feste und flüssige Brennstoffe dürfen bei der Beheizung keine Verwendung finden. Dies gilt nicht für Denkmäler.

II. Örtliche Bauvorschriften
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 und § 89 BauNVO)

1. Die Errichtung von freistehenden bzw. freischwebenden Werbeanlagen (z. B. Werbetafeln, Fahnenmasten, an Schornsteinen) sind gemäß