

5. Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
  - Tankstellen (Nr. 7),
  - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8) ausgeschlossen.  
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. ~~Im WA1-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.~~
7. ~~Im WA1-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.~~
8. ~~Im WA2-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 4 Wohnungen und je Reihenhaus maximal 1 Wohnung zulässig.~~
9. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.  
b) ~~Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baugebiet ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.~~  
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
10. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
  - a) bei Einzelhäusern 650 m<sup>2</sup>
  - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 375 m<sup>2</sup>
  - c) bei Reihenhausbebauung je Reiheneinheit 200 m<sup>2</sup>.

### III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

11. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

### IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

12. ~~Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.~~

### V. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13. In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm von der K 104 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle abgewandt liegen.

Innerhalb dieses Bereiches sind die nach Süden weisenden Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen.

**Gemeinde Schwülper**  
**Ortsteil Groß Schwülper**  
**Bornheide III 4. Änderung**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**Bebauungsplan**