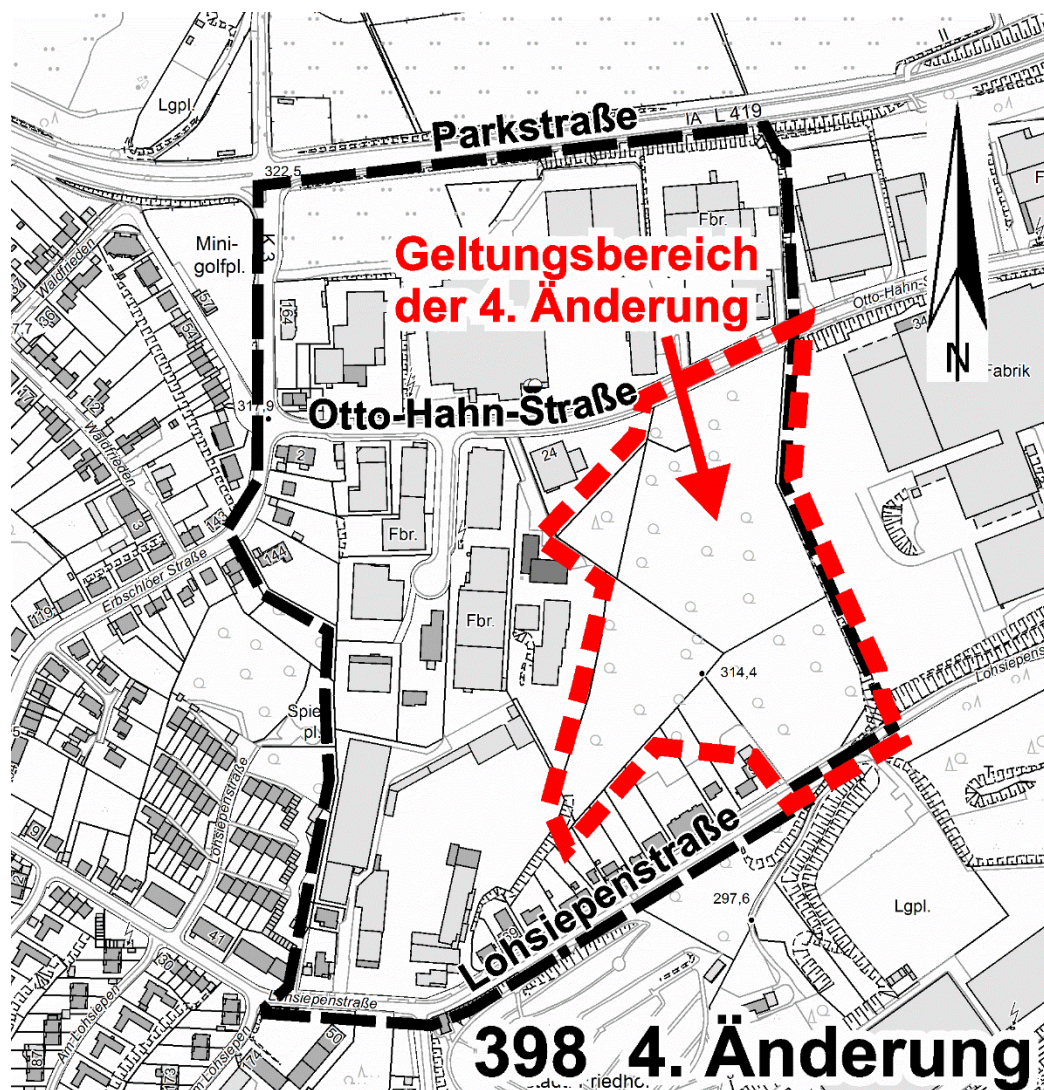


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 398
– Erbschlöer Straße –
4. Änderung



Stand 11.2024

Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche

1.1 Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung: Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 331,5 Meter über NHN 2016. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch Aufzugschächte und Treppenhauskerne (Dachaufstiege) um maximal 2,5 Meter ist ausnahmsweise zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Solaranlagen, Antennen, Satellitenanlagen) ist um bis zu 1,5 Meter ausnahmsweise zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung: Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Terrassen, die mit dem Gebäude der Rettungswache verbunden sind, bis zu 2,0 Metern allgemein zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Festsetzung: In den innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ schraffierten Flächen werden *Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen*. Direkt mit dem Gebäude der Rettungswache baulich verbundene Terrassenflächen, Radabstellanlagen, *Pkw-Stellplätze in der dafür festgesetzten Fläche*, notwendige Erschließungsflächen und notwendige Fahrflächen wie Feuerwehrumfahrten und Unterhaltungszufahrten für den städtischen Forstbetrieb sind ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

1.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Festsetzung: Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten (Dachein- und -aufbauten, die zwingend für

Belichtungszwecke, Be- und Entlüftung sowie andere technische Aufbauten sind), nicht brennbare Abstandstreifen und die Attika zulässig.

Festsetzung: Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) festgesetzte Pflanzfläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es ist eine zweireihig versetzte Hecke in einem Pflanzabstand von 1,5 m zu den einzelnen Sträuchern anzulegen. Der Reihenabstand entspricht dem Pflanzabstand. Es ist nur die Verwendung gebietseigener, standortheimischer Arten in der Mindestqualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe 60/ 100 cm zulässig. Zu verwenden sind mindestens drei Arten aus folgender Pflanzliste:

- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Weissdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Haselnuss (*Coryllus avelana*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europeaus*)

1.4 Entsorgungsflächen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Festsetzung: Offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugensteinen oder Rasengittersteinen herzustellen. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). *Davon ausgenommen sind für den Dienstbetrieb mit Feuerwehrfahrzeugen notwendige Stellplätze und Wegeflächen.*

2. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung: In der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) schraffierten Fläche sind Garagen, aufstehende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Festsetzungen für das Industriegebiet

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung: In der innerhalb des Industriegebietes (GI) schraffierten Fläche sind Garagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Stellplätze, Baulagerplätze und Waschplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung: Dächer sind in der Dachform Flachdach oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad zu errichten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW).

C. Hinweise

1. Radonbelastung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 398 liegt im Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in den diesen Gebieten ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

2. Bauzeitenregelung i. S. d. § 39 BNatSchG

Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie die generelle Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).