

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 In den Sondergebieten sind:
- technologie- und forschungsorientierte Betriebe, die auf Kooperation mit Hochschulen oder sonstigen Forschungseinrichtungen zielen sowie
 - Büros, Praxen, Forschungs- und Entwicklungslabore, Produktionseinrichtungen (technologieorientiertes Gewerbe) und studentisches Wohnen
- zulässig. (§ 11 (2) BauNVO)
- 1.2 Die Höhe der Oberkante der Erdgeschoss-Fußböden wird auf max. 0,75 m festgesetzt. (§ 9 (2) BauGB)
- 1.3 Das Überschreiten der max. Traufhöhen durch notwendige Aufbauten der Aufzugsanlagen um max. 3,0 m sowie eine Ausgleichung an die bestehende Dachform ist ausnahmsweise zulässig. (§ 31 (1) BauGB)
- 1.4 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante der fertiggestellten Straße (Fahrbahn), gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut. (§ 9 (2) BauGB, § 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).
- 1.5 Bei der Einhaltung der GFZ kann ausnahmsweise die GRZ um 0,1 erhöht werden, wenn ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entsprechende Begrünung erfolgt. Für jeden Quadratmeter, der über die festgesetzte GRZ hinausgeht, ist 1,0 qm intensiv begrünte Dachfläche zu erstellen. (§ 31 (1) BauGB)
- 1.6 Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- 1.7 An den festgesetzten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden. (§ 9 (1) 24 BauGB)
- 1.8 Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen und zu den öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für notwendige Zufahrten von max. 7,5 m Breite sind zulässig.
- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen ist ein mind. 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
- 1.9 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger,

großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind aus klimaökologischen Gründen so anzuordnen, dass die Baumkronen die Stellplätze beschatten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche als Baumscheibe von mind. 2,50 m x 2,50 m oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von mind. 2,0 m vorzusehen. Die Vegetationsfläche darf nicht Bestandteil der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplatzfläche sein (keine Ausnutzung von Überhangflächen). (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- 2.1 Grundstückseinfriedungen sind im Vorgartenbereich - zwischen Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten Baugrenze - unzulässig. In den seitlichen und rückwärtigen Bereichen sind Sicherheitszäune bis 1,80 m Höhe über Gelände und nur in einem Abstand von mind. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dazu zählen auch die Grenzen zu öffentlichen Grünflächen. Zwischen privaten Grundstücken sind Sicherheitszäune auf der Grenze zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Hinweisschilder in Vorzonen sind bis zu einer Größe von 1,5 qm ebenfalls zulässig. Außenwerbung als unbeleuchtete Schriftzüge oder selbstleuchtende, filigrane Einzelbuchstaben bzw. Firmenzeichen sind bis 0,8 m Höhe bei max. 25 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Die Werbeanlagen sind bis unterhalb der Fensterbrüstung des obersten Geschosses zulässig.

3. Hinweis

Bei Bodeneingriffen in einer über Jahrhunderte hinweg besiedelten Kulturlandschaft können jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmale (d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Gem. § 15 DSchG NRW ist die Entdeckung eines Bodendenkmals unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen, wobei die Fundstelle nach § 16 (1) DSchG NRW unverändert zu erhalten ist. Diese Verpflichtung erlischt nach § 16 (2) DSchG NRW drei Tage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von 3 Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert. Der Baubeginn ist der Stadt oder dem Westf. Museum für Archäologie rechtzeitig anzuzeigen.