

Vorabzug

Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 611: Westlich Albersloher Weg / Nördlich Willy- Brandt-Weg

Anlage 2 zur Vorlage Nr. V/1040/2020

1 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0
- Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht auf die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 anzurechnen

1.3 Bauweise, Baulinie

- es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig (abweichende Bauweise)
- Einhaltung der festgesetzten Baulinie zum Albersloher Weg hin in allen Vollgeschossen

1.4 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

- Bauhöhe von 84 m über Normalhöhennull (NHN) – entspricht ca. einer absoluten Bauhöhe von 27 m
- Überschreitungen sind für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen möglich, diese sind von den Außenwänden zurückgesetzt sein
- innerhalb der festgesetzten Bauhöhe dürfen maximal sechs Geschosse (inkl. Staffelgeschosse) untergebracht werden
- eine Ausnahme bilden Parkhäuser, die mehr als sechs Geschosse haben dürfen, sofern die maximal zulässige Bauhöhe nicht überschritten wird und das Parkhaus nicht das höchste Gebäude im Plangebiet darstellt

1.5 Nebenanlagen, ruhender Verkehr, Zu- und Abfahrtsverbot

- oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- das Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Albersloher Weg kann ausnahmsweise durch eine Notüberfahrt unterbrochen werden, eine dauerhafte Befahrung ist auszuschließen

1.6 Versiegelung / Freiflächen / Begrünung

- es sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche vollflächig dauerhaft zu begrünen, dazu zählen insbesondere die Vorgartenflächen (bis auf notwendige Zuwegungen und Zufahrten)
- auch offene, ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Porenpflastern, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) anzulegen
- ergänzend sind Grundstücksbereiche, die nicht oder nicht dauerhaft befahrbar sein müssen, gärtnerisch zu gestalten oder mit Rasengittersteinen anzulegen
- Flachdächer sind vollflächig fachgerecht mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken, sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu unterhalten; Ausnahmen sind für technischen Anlagen sowie untergeordneten Bauteilen zulässig, sofern sichergestellt ist, dass zumindest 60 % der Dachflächen begrünt sind
- für Außenwandflächen ohne Öffnungen ab einer Größe von 30 m² und Außenwände von Parkhäusern wird eine Begrünung festgesetzt
- Auf Stellplatzanlagen ist je angefangenen sechs ebenerdigen Stellplätzen ein standortgerechter Baum zu pflanzen

1.7 Passiver Schallschutz

- Regelungen zum passiven Schallschutz allgemein und im Besonderen für Räume, die zum Schlafen genutzt werden

2 Textliche Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1 Fassadengestaltung

- in Anlehnung an das Umfeld werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 404 übernommen
- Gebäudefassaden sind überwiegend in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen – Materialkombinationen mit Putz, Naturstein, Stahl und Glas sind zulässig
- Gebäudefassaden mit Ausrichtung auf den Albersloher Weg müssen mindestens zu 30 % durch Wandöffnungen gegliedert werden

2.2 Werbeanlagen

- in Anlehnung an das Umfeld werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen aus dem Bebauungsplan Nr. 404 übernommen

2.4 Einfriedigungen

- Bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen, u.ä. sind entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig.

- 3 Hinweise
- 3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
- 3.2 Bodendenkmale
- 3.3 Kampfmittel
- 3.4 Altlasten
- 3.5 Bauzeitliche Grundwasserabsenkung
- 3.6 Störfallbetriebe
- 3.7 Artenschutz
 - Auflage zum Kiebitzschutz / Bauzeitenbeschränkung
 - Bauzeitenregelung Gehölze
 - Bauzeitenregelung Abbruch Bestandsgebäude
 - Risikomindernde Maßnahmen (ganzjährig) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte