

# Bebauungsplan 03.101 – Oberster Kamp / Wilhelm Schumacher Allee

## I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1. Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO festgesetzt.
- 1.2. Die in § 8 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 1.3. Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution handelt.
- 1.4. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufs- und Handwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
- 1.5. Innerhalb des Gewerbegebiets GE1 sind nur nicht-störende Gewerbebetriebe zulässig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Nr. 1-221) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3 - 8804.25.1) vom 06.06.2007 oder Anlagen mit vergleichbarer Emissionstätigkeit sind nicht zulässig. (Die Abstandsliste ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang 2 beigelegt.)
- 1.6. Innerhalb des Gewerbegebiets GE2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1-199) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3 - 8804.25.1) vom 06.06.2007 oder Anlagen mit vergleichbarer Emissionstätigkeit nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1. Die zulässige Grundflächenzahl ist gemäß § 16 (2) Nr. 1 i.V.m. § 17 (1) BauNVO in den Gewerbegebieten auf 0,7 festgesetzt. Hierüber hinausgehende Überschreitungen gemäß § 19 (4) Satz 2 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 2.2. Die zulässige Geschossflächenzahl ist für die Gewerbegebiete gemäß § 16 (2) Nr. 2 i.V.m. § 17 (1) BauNVO auf 2,1 festgesetzt.
- 2.3. In den Gewerbegebieten sind gemäß § 16 (2) Nr. 3 maximal drei Vollgeschosse zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1. Für die Gewerbegebiete wird gemäß § 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 (1) BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In den Gewerbegebieten darf die Höhe baulicher Anlagen 111 Meter über Normalhöhe Null (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 14 Metern. Bei Satteldächern bezieht sich diese Festsetzung auf die Traufhöhe, bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind allgemein auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
- 3.2. Ausnahmsweise darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 2,50 m überschritten werden, z.B. durch notwendige Aufbauten für Aufzüge und Schächte, soweit das geschlossene städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

**3.3.** Im gesamten Geltungsbereich dürfen Erdgeschossfußbodenhöhen die Höhe von 97,2 m über NHN (absolute Höhe 0,20 m) nicht unterschreiten und von maximal 97,5 m über NHN (absolute Höhe 0,50 m) nicht überschreiten.

**4. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 (4) BauNVO**

**4.1.** Für die Gewerbegebiete werden eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen des § 22 (2) BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

**5. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien gem. § 9 (1) Nr.23 b) BauGB**

In den Gewerbegebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptkörper zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die nutzbare Dachfläche kann ersatzweise anteilig oder vollständig für Solarwärmekollektoren genutzt werden.

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**6.1.** Die bestehende Stieleiche an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Zusätzliche Maßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft

**7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a**

**7.1.** Der Pflanzstreifen östlich und nördlich der Gewerbefläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzlisten 3 und 4 zu bepflanzen. Je 12 Meter Frontlänge ist ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Pflanzliste 1), Stammumfang 12cm, gemessen in einem Meter Höhe und je zehn Quadratmeter 5 Sträucher aus der Pflanzliste 4 mind. 80 cm hoch zu pflanzen.

**7.2.** Bauliche Anlagen mit hohen Deckenspannweiten (> 7,2 m) sind mit Dachneigungen < 20 ° zu errichten und die Dachflächen sind zumindest (teilweise) extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen (Pflanzliste 5). Der Abflussbeiwert der gesamten Dachfläche darf max. 0,5 betragen. Bauliche Anlagen mit geringen Deckenspannweiten (<7,2 m) sind mit Dachneigungen < 20° zu errichten und die Dachflächen sind vollflächig, zumindest extensiv, mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine vollflächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und das Dach unterhalb der Photovoltaik-Elemente bzw. Solarwärme-Kollektoren zu begrünen.

**7.3.** Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zumindest II. Ordnung (Pflanzliste 2) zu pflanzen fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**7.4.** In den Gewerbegebieten ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zumindest II. Ordnung (Pflanzliste 2) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumkronen über den Stellflächen liegen. Die Baumscheiben sind mit

bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> mit Baums substrat herzustellen.

## **8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. §9 (1) 25b BauGB**

**8.1.** Die bestehenden Gehölzstreifen parallel zum Obersten Kamp und an der östlichen Grenze des Plangebiets, sind zu erhalten. Die bestehende Vegetation ist zu erhalten und in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung weiterzuentwickeln.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) und (2) BauO NRW**

### **8. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

**8.1** Die Oberflächen von PKW- Stellplätzen oder Fußwegen sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

**8.2.** Flächen, die weder überbaut sind, noch als Wegefläche, Lagerfläche oder Stellplatz dienen, dürfen nicht versiegelt werden und sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Grünflächen sind bepflanzte, unversiegelte und nicht großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien gestaltete Flächen. Mindestens 10 % der Flächen der Baugrundstücke sind als Pflanzflächen, also als begrünte unversiegelte Grundstücksflächen auszubilden. Mind. 10 % der Baugrundstücke sind als Pflanzflächen auszubilden.

### **9. Dächer**

**9.1.** In den Gewerbegebieten sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von <20° zulässig.

### **10. Fassaden und Begrünung baulicher Anlagen**

**10.1.** Die Farbgebung von Fassaden ist so zu wählen, dass der Hellbezugswert (Albedo) von 0,2 nicht unterschritten wird

**10.2.** Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig.

**10.3.** Aneinander angrenzende Gebäude sind hinsichtlich der Materialien und Farben der Fassaden einheitlich zu gestalten.

**10.4.** Geschlossene Außenwandflächen > 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen (Pflanzliste 6)

### **11. Standplätze von Müllbehältern**

**11.1** Lagerflächen sowie Abstellplätze von Müllbehältern sind der Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entziehen. Die Einfassung muss durch Heckenpflanzung oder durch die Begrünung der Einhausungen mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen erfolgen (Pflanzlisten 2 und 5).

### **12. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen lediglich als lebende Hecken (Pflanzliste 2) ausgeführt werden, optional in Kombination mit Stahlmatten-, Maschendraht- oder Holzzäunen. Mauern, Betonzäune, Gabionen, gabionen-ähnliche Konstruktionen oder Einfriedigungen mit vergleichbar massivem Charakter sind unzulässig. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

## 13. Pflanzlisten

### 1. Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum -	Roskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Ginkgo biloba	Ginkgo
Juglans regia	Walnuss
Juglans nigra	Schwarznuß
Liriodendron tulipifera –	Tulpenbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus phellos	Weidenblättrige Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Styphnolobium japonicum	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus	Ulme

### 2. Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus x spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Baummagnolie
Malus tschonoski	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria	Mehlbeere

### 3. Heimische Heckenpflanzen

#### Heimische Heckenpflanzen-Arten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	Zweiggrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Hülse / Stechpalme; Immergrüne Heckenpflanze
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

### 4. Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna et	Ein- und
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium (Str.)	Hülse / Stechpalme (als Strauch gezogen)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea (Str.)	Salweide (als Strauch gezogen)
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## 5. Extensive Dachbegrünung

### Wuchshöhe bis zu 5 und 10 cm

Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Thymus ssp. pyramidalis	Sandthymian
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Fetthenne

### Wuchshöhe bis zu 20 cm und 25 cm

Atennaria dioica	Katzenpfötchen
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Sedum rupestre	Tripmadam

### Wuchshöhe bis zu 30 cm und 40 cm

Sempervivum tectorum	Dachhauswurz
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Teucrium chamaedrys	Gamander
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Saxifraga paniculata	Traubensteinbrech
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Dianthus deltoides	Heidenelke
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Carlina vulgaris	Gewöhnliche Golddistel

### Wuchshöhe bis zu 50 und 60 cm

Jasione montana	Bergsandglöckchen
Helichrysum arenarium	Sandstrohblume
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelke
Origanum vulgare	Echter Dost / Oregano
Anthericum ramosum	Rispige Grasllilie