

Bebauungsplan 034 a  
"Sport- und Gesundheitspark Sudetenstraße"  
Textliche Festsetzungen

---

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

SO - Sondergebiet gemäß § 11 BauGB für sportliche und gesundheitliche Zwecke

1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Zulässig sind

1. Anlagen zur Ausübung von Hallensportarten, wie Sporthallen, Fitnesscenter, Bowlinganlagen, Eislauf- oder Reithallen sowie vergleichbare Einrichtungen.
2. Medizinische Institute und Forschungsanlagen,
3. Arzt- und Massagepraxen,
4. Therapeutische Einrichtungen, die nicht für einen dauernden Aufenthalt der Patienten bestimmt sind mit einer Bettenzahl von nicht mehr als 20 sowie vergleichbare Einrichtungen.

1.3 Ausnahmsweise zugelassen werden können:

1. Läden und Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der jeweiligen Hauptnutzung zugeordnet sind und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der jeweiligen Hauptnutzung zugeordnet sind und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und deren Anzahl 2 je Baugrundstück nicht überschreitet,
3. Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für kulturelle Zwecke.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 80 v. H. überschritten werden (gemäß § 19 (4) BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (N. N.). (§ 18 (1) BauNVO)  
Die obere Gebäudekante der baulichen Anlagen (OK) ist mit maximal 72,0 m ü. N. N. festgesetzt. Dieses Maß ist auch für Gebäudeteile mit festgesetzter Höhenlage der Fußbodenoberkante im ersten Vollgeschoß gemäß § 9 (2) BauGB festgesetzt.

Definitionen:

- Bei Flachdächern gilt als Gebäudeoberkante der obere Abschluß der Wand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
  - Bei Pultdächern gilt als Gebäudeoberkante der obere Abschluß der höchsten Wand unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Bei Satteldächern entspricht die Gebäudeoberkante der Firsthöhe.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichte oder Werbeanlagen werden nicht gerechnet, wenn sie nicht mehr als 5 % der Dachfläche ausmachen.

3. Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Falls sich innerhalb des zeichnerisch festgelegten Lärmpegelbereichs II medizinische oder therapeutische Einrichtungen für die Behandlung oder den Aufenthalt von Patienten befinden, sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Demgemäß beträgt das erforderliche Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für den Lärmpegelbereich II 35 dB.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)<sup>1</sup>  
Nichtüberdeckte Parkstände auf den Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster).
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
  - 6.1 Auf Baugrundstücken sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum aus der Auswahlliste A oder B sowie 2 Sträucher aus der Auswahlliste C zu pflanzen. Der Umfang der auf dem Baugrundstück festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist von der anzurechnenden nicht überbaubaren Fläche abzuziehen.
  - 6.2 Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 50 m<sup>2</sup> der Fläche ein hoch- oder mittelstämmiger Laubbaum der Auswahlliste A oder B sowie drei Sträucher der Auswahlliste C zu pflanzen.
  - 6.3 Auf Stellplatzflächen ist die Anordnung der Stellplätze derart vorzunehmen, daß je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum aus der Auswahlliste D zu pflanzen ist, für den eine Pflanzscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> freizuhalten ist.

Auswahllisten

Pflanzliste A

Fagus Sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus Excelsior	(Esche)
Quercus Petraea	(Traubeneiche)
Quercus Robur	(Stieleiche)
Tilia Cordata	(Winterlinde)
Ulmus Carpinifolia	(Feldulme)
Ulmus Laevis	(Platanulme)

Pflanzliste B

Acer Campestre	(Feldahorn)
Alnus Glutinosa	(Schwarzerle)
Carpinus Betulus	(Hainbuche)
Malus Sylvestris	(Wildapfel)
Pyrus Communis	(Wildbirne)
Prunus Padus	(Traubenkirsche)
Prunus Avium	(Vogelkirsche)
Sorbus Aucuparia	(Hornahorn)
Salix Alba	(Weißweide)

Pflanzliste C

Cornus Mas	(Gewöhnlicher Hartweid)
Cornus sanguinea	(Roter Hartweid)
Corylus Avellana	(Haselnuß)
Crataegus Monogyna	(Weißdorn)
Euonymus Europaea	(Pfaffenblüthen)
Ligustrum Vulnare	(Liguster)
Lonicera Xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus Spinosa	(Schlehe)
Phagnalon Fraxigula	(Erdharnd)
Rosa Canina	(Hundsrose)
Rubus Fruticosus	(Brombeere)
Salix Caprea	(Salweide)
Salix Triandra	(Mandelweide)
Salix Viminalis	(Korbweide)
Salix Purpurea	(Purpurweide)
Viburnum Lantana	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum Opulus	(Wasserschneeball)

Pflanzliste D

Quercus Robur	(Stieleiche)
Tilia Cordata	(Winterlinde)

- 6.4 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° sind mindestens zu 50 v. H. ihres Flächenumfangs mit Erde zu überdecken und flächendeckend zu bepflanzen. Die Mindestdicke der Erdüberdeckung beträgt 0,10 m.

7. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

Auf der der Sudetenstraße zugewandten Gebäudesite entsprechend der Planzeichnung muß die Höhenlage der Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses (Oberkante Erdgeschoß OK EG) mindestens 64,0 m ü. N. N. betragen. Das Höchstmaß der Oberkante der baulichen Anlagen von 72,0 m ist zu beachten.

Die Höhenlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie der Sudetenstraße wird auf 64,75 m ü. N. N. festgesetzt.

## 8. Hinweise

- 8.1 Es wird empfohlen, die auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwässer (insbesondere der Dachflächen) - vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde - über die belebten Bodenschichten zu versickern.
- 8.2 Für die Baugrundstücke besteht durch Grunddienstbarkeit ein Anschlußzwang an die Fernwärmeversorgung.

### Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127)  
Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 581)  
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW, T. 419/SGV NW 232)

in den derzeit gültigen Fassungen