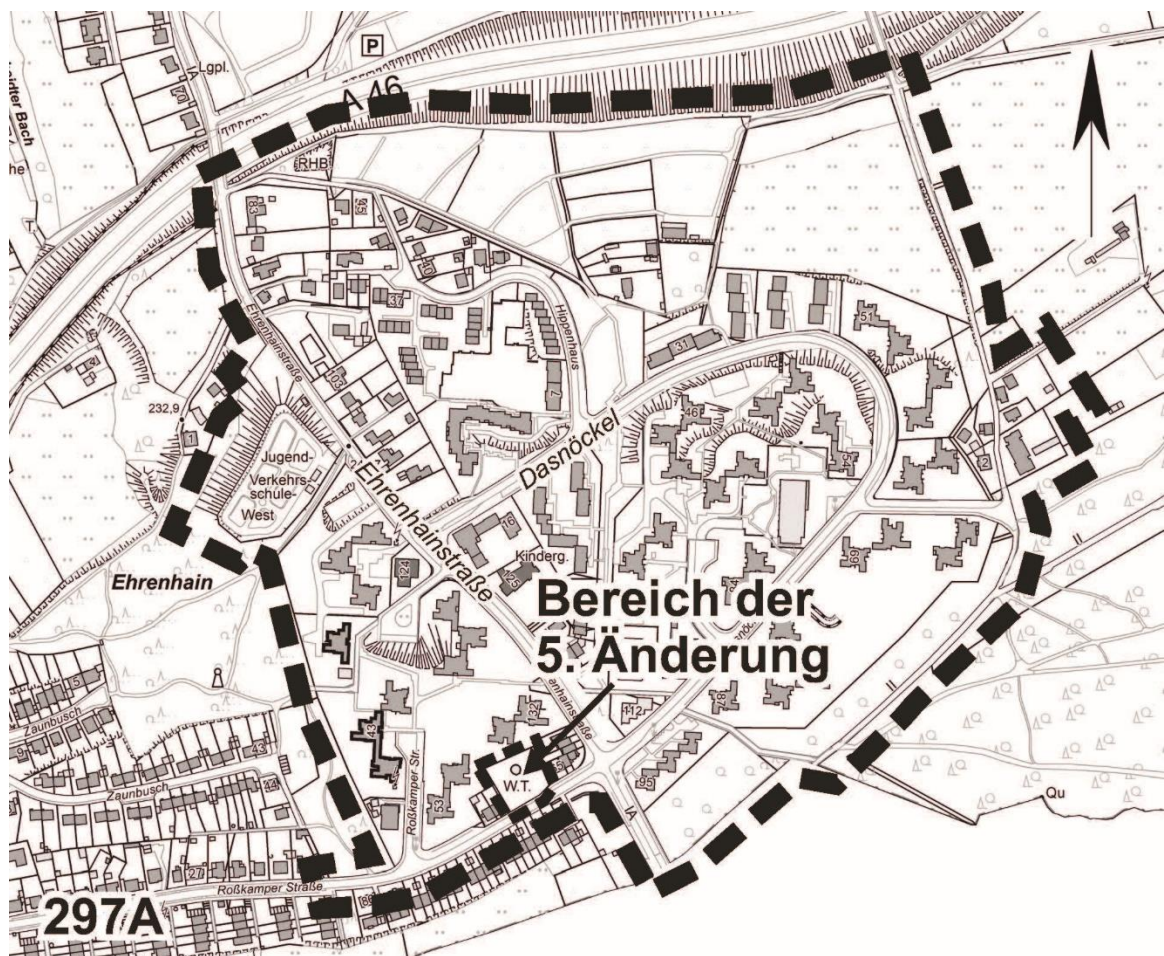


# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Bebauungsplan 297A – Dasnöckel – 5. Änderung



Stand 03.2023

Offenlegungsbeschluss



## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche

#### 1. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO).

#### 2. Abstandsflächen

Innerhalb der durch Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudehöhe von 306,4 m ü NHN einzuhalten. Die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche beträgt hier abweichend von den Regelungen des § 6 BauO NRW 0,23 H, mindestens jedoch 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

#### 3. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 0,25 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

#### 4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### 4.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert mit einem Mindestabstand von 30 cm (Unterkante Paneele) über der Begrünung angebracht werden. Unabhängig davon sind auf bis zu 20 % der Dachflächen technische Aufbauten und Lichtkuppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

#### 4.2 Baumpflanzungen

Auf dem Grundstück sind vier Bäume neu anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m<sup>3</sup> erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

### **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### 5.1 Außenbeleuchtung

Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel - Natriumdampf Niederdrucklampen oder optimalerweise LED-Lampen (warmweiß, max. 2.700 Kelvin) - einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen, deren Oberfläche nicht heißer als 60° C werden, möglichst niedrig anzubringen. Die Abstrahlung ist ausschließlich nach unten mit einem Winkel kleiner als 70 ° zur Vertikalen umzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden; empfohlen werden Bewegungsmelder, die nur auf Anforderung temporär eingeschaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

#### 5.2 Offene Stellplätze und Flächen

Offene Stellplätze und Wegeflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Ökopflaster, offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,25 betragen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn andernfalls die Funktion der Fläche relevant beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## **B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

### **Einfriedungen**

Die entlang der Roßkamper Straße verlaufende Grundstücksgrenze ist durch Pflanzung einer Hainbuchen- oder Ligusterhecke zu fassen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune oder offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite sowie auf der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gartenbereich errichtet werden. Alle Zäune

müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen Boden und unteren Ende des Zaunes aufweisen (§ 89 BauO NRW).

## C. Hinweise

### Radonvorsorgegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Radonvorsorgegebietes II. Für einen vorsorgenden Radonschutz sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden meist einfache Maßnahmen ausreichend, die vielfach ohnehin dem aktuellen bautechnischen Stand der Technik entsprechen und i. d. Regel nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder hohen Mehrkosten verbunden sind.

Folgende Empfehlungen werden für das Radonvorsorgegebiet II ausgesprochen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien