

## Textliche Festsetzungen

### zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 391:

#### Hammer Straße / Friedrich-Ebert-Straße /

#### Alfred-Krupp-Weg / Königsweg

#### im Bereich zwischen Dahlweg und Alfred-Krupp-Weg

Anlage 3 zur Vorlage Nr. V/0824/2019

### 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den WA-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO unzulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten WA-Gebieten sind Nutzungen gemäß § 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 (6) 2 BauNVO).

- 1.2 Im MI-Gebiet sind Nutzungen gemäß § 6 (2) 6 und 7 sowie (3) BauNVO unzulässig (§ 1 (5) und (6) 1 BauNVO).

Auf den Flächen im MI-Gebiet mit Festsetzungen von Bauhöhen sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

- 1.3 In den MK-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die an letzte Verbraucher verkaufen, mit über 1 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, Vergnügungsstätten mit über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmsweise kann auf den an die Hammer Straße angrenzenden Grundstücksflächen im Kerngebiet an der Hammer Straße für Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und –zubehör eine größere Geschossfläche zugelassen werden (§ 1 (9) BauNVO).

In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten MK-Gebieten sind darüber hinaus Nutzungen gemäß § 7 (2) 2 und (3) 1 BauNVO unzulässig. Dies gilt nicht für Tankstellen, die dem eigenen Bedarf dienen (§ 1 (5) und (6) 1 BauNVO).

In den MK-Gebieten können für die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bei der Ermittlung der Geschossflächen, Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben (§ 21 a (4) 3 BauNVO).

- 1.4 In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsnutzungen generell unzulässig; ausgenommen sind solche Einzelhandelsnutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt werden (§ 1 (5) BauNVO).

In den mit Fußnote 1) gekennzeichneten GE-Gebieten sind nur Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII (lfd. Nrn. 179 bis 196 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad zulässig (§ 1 (4) 2 BauNVO).

In den mit Fußnote 2) gekennzeichneten GE-Gebieten sind nur Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI und VII (lfd. Nrn. 149 – 196) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad zulässig (§ 1 (4) 2 BauNVO).

**In den mit Fußnote 3) gekennzeichneten GE-Gebieten sind nur Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII (Ifd. Nrn. 179 bis 196 der Abstandliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad zulässig (§ 1 (4) 2 BauNVO).**

Gemäß § 31 (1) BauGB sind in den GE-Gebieten ausnahmsweise auch Anlagen und Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad zulässig, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist.

- 1.5 Im SO-Gebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren für Endverbraucher zugängliche Verkaufsfläche insgesamt 6000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel – Einzelhandel – darf 4000 m<sup>2</sup> und für ergänzenden Einzelhandel mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten 2000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind der Zweckbestimmung des Gebietes dienende Nutzungen wie Büro-, Verwaltungs- und Lagerflächen im Rahmen der zulässigen Geschossflächenzahl zulässig (§ 11 (3) BauNVO).

- 1.6 Die festgesetzten Bauhöhen werden gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Dachfirst, bei Flachdächern bis zur Oberkante Dachrandgesims.

In den Gebieten mit Festsetzungen einer Bauhöhe kann eine Überschreitung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zur Errichtung von Aufzugs-, Lüftungs- und Produktionsanlagen zwingend erforderlich ist. Bei Einhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahl kann auch eine geringfügige Überschreitung der Bauhöhe für eine bauliche Anlage insgesamt ausnahmsweise zugelassen werden (§ 18 (1) und (2) BauNVO).

- 1.7 Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen können auch außerhalb überbaubarer Flächen zugelassen werden (§ 9 (1) 4 BauGB).

- 1.8 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Fensterlose Fassaden und fensterlose Fassadenteile ab einer Breite von 10 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 3 m Wandlänge ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> Größe anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze entlang des Alfred-Krupp-Weges sind mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen und Zufahrten mit Sträuchern und hochstämmigen Bäumen (Baumreihe) zu bepflanzen und die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

## **2. Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

- 2.1 Soweit nicht anders festgesetzt, sind in den Baugebieten alle Dachformen bis zu einer Neigung von 33° zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Abweichung aus betrieblichen oder konstruktiven Gründen notwendig ist.

- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 1m und einer Fläche von 5 m<sup>2</sup> zulässig. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form sind unzulässig.