



Bebauungsplanes Nr. 6918-1

Planbereich: Ludwig-Erhard-Allee/ Johanna-Kinkel-Straße/ Kennedyallee

Table with 2 columns: Allgemeine Darstellungen and Nachrichtliche Darstellungen. Lists symbols for flight lines, boundaries, trees, and other planning elements.

Table with 2 columns: Date (14.05.2019) and Content (Bescheid regarding Liegenschaftskataster).

Table with 2 columns: Festsetzungen nach Baugesetzbuch and Content (Plan approval details).

Table with 2 columns: Maß (0.6 GRZ, 7.0 BMZ) and Content (Building height and area specifications).

Table with 2 columns: GHZwing (101.5) and Content (Zwinge specifications).

Table with 2 columns: GHmax (89.5) and Content (Maximum height specifications).

Table with 2 columns: Begrenzungs- und Baulinien u.ä. and Content (Boundary and building line symbols).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Table with 2 columns: Sonstige Festsetzungen and Content (Other planning rules like flat roof).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innere des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro und Verwaltung“ sind Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig...

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte, zwingende Gebäudehöhe (GHZwing) kann um ein Maß von 0,5 m überschritten werden...

2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen und Einrichtungen, wie zum Beispiel Fahrschächte, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie und / oder Photovoltaik...

2.3 Masten und Antennen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen eine maximale Gebäudehöhe von 99,5 m ü. NN zulässig ist...

2.4 Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung als zwingend oder maximal festgesetzten Gebäudehöhen wird die Oberkante von baulichen Anlagen festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche 3.1 Die Höhenlage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Geländeoberfläche) – ausgenommen hiervon sind die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern – wird auf ein Maß von 61,5 m über NN festgesetzt...

3.2 Zur Herstellung der festgesetzten Höhenlage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern die Tiefgaragen nicht überbaut werden, sind die Tiefgaragen mit mind. 0,5 m Substrat zusätzlich einer Drainschicht abzudecken und gärtnerisch zu gestalten...

3.4 Nebenanlagen wie Pflanzengänge und Sicherheitseinrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.

3.5 Innerhalb des mit Durchfluchtungsachse bezeichneten Korridors darf in einem mindestens 20 m breiten und zwischen Kennedyallee und Ferdinand-Lassalle-Straße durchgehenden Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gebäudehöhe von 69,5 m ü. NN nicht überschritten werden.

3.6 Die überbaubare Grundstücksfläche, für die eine zwingende Gebäudehöhe von 101,5 m ü. NN festgesetzt ist, darf innerhalb des mit „Hochpunkt“ bezeichneten Bereichs verlagert werden. Im Fall der Verlagerung ist die festgesetzte Länge und Breite von 80 m x 20 m sowie die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche, für die eine zwingende Gebäudehöhe von 101,5 m ü. NN festgesetzt ist, beizubehalten...

4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen 4.1 Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmeweise können maximal 30 Stellplätze oberirdisch zugelassen werden...

4.2 Oberirdische Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Eingehaute oberirdische Zufahrten zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Türen sowie Fenster) von Büroräumen müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß R_{w,ext} (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vom Nov. 1989) der zur Zeit geltenden Fassung erreicht wird.

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich LPB, Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A), Außenhallsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen, Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen. Erf. R_{w,ext} des Außenbauteils in dB.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6.1 Die innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern befindliche Baumallee Ludwig-Erhard-Allee ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern...

6.2 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten - soweit brandschutztechnische oder sicherheitstechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen - extensiv zu begrünen. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung oder Ansaat von Gräsern, Kräutern und / oder Wurzelstöcken von Sedum-Arten...

6.3 Die innerhalb des Kottenforstes (Gemarkung Röttgen, Flur 10, Abteilung 124, Flur 12, Abteilung 99 und Flur 23, Abteilung 109) durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Sondergebiet (SO) in der Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstücksnummern 1014, 2033, 2034, 2314, 2315, 2316, 2317, 2323, 2326, 2327, 2328, 2329 und 2533 zugeordnet.

7. Dachflächen Bei der Errichtung von Gebäuden sind Dachflächen statisch so auszulagern und insbesondere mit Leitungsschächten so vorzubereiten, dass sie für die Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind.

8. Örtliche Bauvorschriften Einfriedungen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

9. Artenschutz 9.1 Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere sind als vorgozogene Maßnahme zum Artenschutz sowie zur Habitatverbesserung an geeigneten Standorten im Plangebiet mindestens zehn Nisthilfen für Fledermäuse fachgerecht anzubringen. Die Nisthilfen müssen vor den Rodungs- und Abrissarbeiten zur Verfügung stehen...

9.2 Abbruch- und Rodungsarbeiten von Gebäuden und Bäumen mit Quartierspotential für Fledermäuse sind ausschließlich in der Zeit vom 15. November bis 29. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden, wenn aufgrund einer Untersuchung des tatsächlichen Fledermäusevorkommens nachgewiesen wird, dass durch diese Arbeiten nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen wird oder Ausnahmen davon zugelassen werden können.

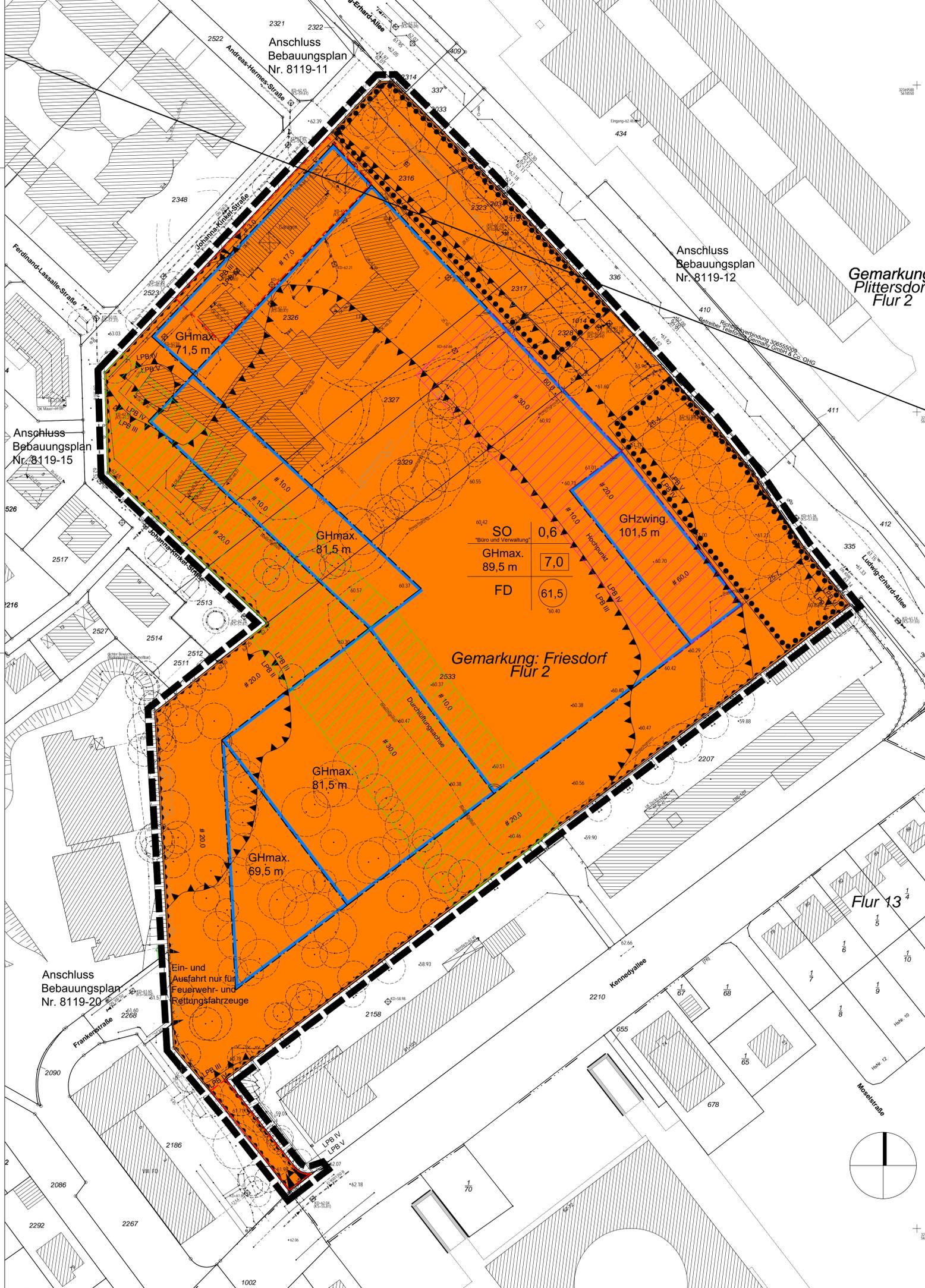
Hinweise Artenschutz Bei der Beleuchtung des Geländes sollen generell insektenfreundliche Leuchtmittel mit stabdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten verwendet werden. Die Leuchten sollen nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.

Zum Schutz von Zugvögeln soll in der Gebäudeplanung die Beleuchtung auf das notwendige Maß reduziert werden. Vor allem nach oben abstrahlende Beleuchtungseinrichtungen sollen möglichst vermieden werden. Diese Vorgaben sollen insbesondere für die Gebäude im östlichen Baufenster mit der festgesetzten Gebäudehöhe bis 101,5 m ü. NN beschränkt werden.

Verglaste bauliche Anlagen sollen mit Maßnahmen zum Vogelschutz auf Basis des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012, S. 15ff. ausgeführt werden. Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird, so kann vom Leitfaden abgewichen werden. Der Leitfaden kann während der Öffnungszeiten im Amt für Bodenmanagement und Geoinformation Bonn, Stadthaus Berliner Platz 2, Aufzug 2, Etage 6B (Kundenzentrum Geodaten) eingesehen werden.

Kampfmittel Es wird von der Bezirksregierung Düsseldorf „Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)“ eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind Erfolge Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion.

Altablagerung Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Altablagerung 8018-013 (ehemalige Kiesgrube) und eine militärische Altlast 8018-092. Bezüglich der Altablagerung ist vor Erstellung einer Baugenehmigung eine nutzungsbezogene Altlastbewertung vorzulegen, in der die Altlastrelevanz bezogen auf das Bauvorhaben zu erläutern ist.



Anschluss Bebauungsplan Nr. 8119-11

Anschluss Bebauungsplan Nr. 8119-12

Anschluss Bebauungsplan Nr. 8119-15

Anschluss Bebauungsplan Nr. 8119-20

Gemarkung: Friesdorf Flur 2

Gemarkung: Plietersdorf Flur 2

Flur 13



Ein- und Ausfahrt nur für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge