

**Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan E7 1. Änderung und Ergänzung  
– Karlstraße –**

(insgesamt 3 Seiten) Stand 24.05.2019

---

**Textliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1.** Gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtungen / Schule / Vereinsheim“ festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung****2.1. Grundflächenzahl - GRZ**

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Wert 0,4 festgesetzt.

**2.2. Höhe**

Die gemäß zeichnerischer Darstellung maximal zulässige Höhe wird bezogen auf die Oberkante der baulichen Anlage (OKG max.) über Normalhöhenull (ü. NHN). Die Oberkante der Gebäude ergibt sich bei geneigten Dächern aus dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern aus dem höchsten Punkt der obersten Geschossdecke.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über NHN ist bis zu einer Höhe von 3 m und maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche der baulichen Anlage für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage, Anlagen für die regenerative Energieerzeugung, usw.) gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

**2.3. Geschossfläche - GFZ**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit dem Wert 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

**2.4. Geschossigkeit**

Es wird eine maximale Geschossigkeit von II Vollgeschossen festgesetzt.

**3. Bauweise**

In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf gilt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a).

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Es können Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Baukörperlänge wird auf maximal 70,0 m festgesetzt. Die gemäß der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen sind einzuhalten.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen**

In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO zulässig, wenn keine anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen sprechen (siehe auch Punkt 5. und 6.).

## 5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind in dem mit **A** gekennzeichneten Bereich Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Dies gilt sowohl für die überbaubaren als auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

## 6. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

### Hinweise:

#### 1. zu Kampfmitteln

Es besteht ein Verdacht auf Kampfmittel innerhalb der Plangebietsabgrenzung. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Verdachtsflächen befinden sich im nordöstlichen Bereich, Gemarkung Erkrath, Flur 20, Flurstücke 346 (vgl. Bild in der Begründung zum Bebauungsplan).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem KBD gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### 2. zu Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse Postfach 100709, 44782 Bochum so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### 3. zu Ingenieurgeologie und Mutterboden

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **4. zum Denkmalschutz**

Auf die Meldepflicht gemäß § 15 und das Veränderungsgebot gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### **5. zu Starkregen**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Beeinflussungen durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem Flächen in östliche Richtung im Bereich der Flurstücke 347 und 346 aufgrund bestehender Geländeverhältnisse (siehe Starkregenkarten der Stadt).

Zur Abmilderung wird folgendes empfohlen:

Dächer von Hauptgebäuden sollten möglichst flächendeckend extensiv begrünt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Die Substratstärke sollte mindestens 9 cm betragen. Diese Empfehlung gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

Stellplätzen (nicht überdachte) im Sinne des § 12 BauNVO sollten mit versickerungsfähigen Belägen (wasserdurchlässige Pflastersteine, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.) ausgeführt werden.

#### **6. zur Baumschutzsatzung der Stadt Erkrath**

Die von der Stadt Erkrath im Jahr 1990 aufgestellte „Satzung zum Schutze des Baumbestandes“, ist zu beachten.

#### **7. zu Gehölzfällungen**

Aus dem allgemeinen Artenschutz leitet sich die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG i.V.m. § 39 Absatz 5 BNatSchG ab.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG, insbesondere gegen das Tötungsverbot / zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste bei Vögeln, sind die erforderlichen Gehölzfällungen / die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der durch das BNatSchG gesetzlich vorgegebenen Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen und hat demnach nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) europäischer Vogelarten zu erfolgen.

Sollte dies nicht möglich sein, ist eine fachkundige Begleitung vorzusehen.

Dieses Zeitfenster liegt außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt und stellt sicher, dass keine Verletzung von Verbotstatbeständen eintritt.

#### **8. zu Vereinsnutzungen**

Für das Plangebiet sind u.a. typische Vereinsnutzungen vorgesehen. Da die Stadt Erkrath Eigentümerin der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes ist, werden die Pächter über privatrechtliche Verträge angehalten die Flächen nicht vereinsfremd zu nutzen, sodass es beispielsweise nicht durch private Feierlichkeiten zu einer Lärmbelästigung der Nachbarschaft kommt.