

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)

In dem Sondergebiet für Verwaltung sind ausschließlich Verwaltungsgebäude und die zu dieser Nutzungsart gehörenden Nebenanlagen zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

3. Geschossigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Auf den I-geschossigen Verbindungsgebäuden zwischen den Hauptbaukörpern ist ein transparenter Verbindungsgang zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan in Zone A: eine extensive Grünlandfläche mit Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen, Arten: Eiche, Esche, Anzahl: 25, Qualität: Hochstämme 12/14, Zone B: eine extensive, ungedüngte, 2-schürige Mähwiese, Zone C: ein 10m breiter Uferstrandstreifen an der Werre, die der natürlichen Vegetation überlassen wird hergestellt werden.

1235qm Ersatzfläche sollen in der Gemarkung Oberschönhausen, Flur 3, Flurstück 68, bzw. Flur 4 Flurstücke (Teile) 1,2,30,211 realisiert werden.

5. Gestalterische Festsetzungen im Bereich des Sondergebietes gem. § 81 BauO NW

- 5.1 Dachform, Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes sind auf den Hauptgebäuden nur Flachdächer zulässig. Gestalterische Dachelemente wie z.B. Kuppeln sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 10% der Grundfläche des Daches eines Hauptgebäudes einnehmen. 3000qm Dachflächen und 3300qm Tiefgaragendachflächen sind dauerhaft mit einer flächendeckenden Vegetation zu begrünen.

5.2 Fassaden

Die Ost-, Süd- und Westseiten der Fassaden sind mit einem Anteil von 2/3 als Glasfassade auszubilden. Dabei ist ausschließlich farbneutrales, helles Glas zu verwenden. Verspiegeltes, farbiges Glas ist unzulässig.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

An den Ost-, West- und Nordseiten der Gebäude sind Werbeanlagen nur an den Fassaden zulässig; die zulässige Werbefläche beträgt 1/3 (in Quadratmetern) der Fassadenlänge; Ausnahmen können im begründeten Einzelfall zugelassen werden für freistehende Werbeanlagen, die als gestalterisches Element in räumlichem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern stehen oder Hinweisschilder bis zu 0,5 qm Fläche; unzulässig sind Werbeanlagen, die über die Fassaden nach oben hinausragen oder auf den Dächern.

An den Südfassaden sind Werbeanlagen als eine einzige zusammenhängende mit max. 3 qm Fläche oder auf dem Dach des als max. II-geschossig festgesetzten Hauptbaukörpers mit transparenten, von innen beleuchteten, freistehenden Einzelbuchstaben bzw. -elementen auf einer Länge, von max. 7 m, bei einer mittleren Schriftgröße von 0,7 m zulässig, wobei einzelne Buchstaben bzw. -elemente um insgesamt 0,7 m von dieser mittleren Schriftgröße abweichen können; die Werbeanlage darf max. 3-farbig ausgelegt sein.

5.4 Antennenanlagen

Antennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind zulässig, wenn sie die Höchstmaße der festgesetzten Traufhöhen nicht überschreiten. An den Südfassaden sind diese Anlagen grundsätzlich unzulässig.

5.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen an Straßenseiten bzw. an Wegen dürfen nur als transparenter Zaun (z.B. Maschendraht) ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0m ausgeführt werden. Der Zaun ist entsprechend einzugrünen.

- 5.6 Wenn sich in den Baugenehmigungsverfahren herausstellt, daß aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, so muß für diese vollständig transparentes Material verwendet werden.

6. Im Sondergebiet Verwaltung sind nur Nutzungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{WA}) nicht überschreitet:

$$L_{WA} = 55 \text{ dB(A) qm/tagüber}$$

(Berechnungsgrundlage DIN 18005 Teil 1. 05/87)

Schallminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmungen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes (Summe ΔL_i) bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionsituation zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Die Umschichtung ist den zukünftigen Nutzern des Sondergebietes im Bebauungsplan bekannt zu geben.

Anmerkung:

Unter "Umschichtung" ist zu verstehen, daß diese Werte im Bereich einzelner festzulegender Teilflächen geändert, z.B. in einem Bereich erhöht und in einem anderen reduziert werden können, ohne daß bei einer ausgewogenen Änderung die vorgegebenen Richtwerte überschritten werden. Dies ist unter Berücksichtigung bestimmter einzuhaltender Schallschutzmaßnahmen möglich. (Siehe hierzu auch Begründung "Belange des Umweltschutzes/Immissionsschutzes").