

Anlage A

Änderungen an den Textlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 ,Ortskern II Teilplan C' (Änderungstext fett kursiv):

In Ergänzung zu Teil A: Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI1, MI2)

§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

(1) Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

(2) Ausnahmen gem. § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs.6 BauNVO).

1.2 Kerngebiet (MK)

§ 1 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 7 BauNVO

(1) Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

(2) Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(3) ~~In den Gebäuden sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB).~~ **Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 sind allgemein zulässig.**

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gebäudehöhen in Mischgebiet (MI2) und Kerngebiet (MK)

(1) ~~Im Bereich des Kerngebietes MK und des Mischgebietes MI2 sind zulässig:~~

~~— Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 108,50m ü.NHN als Höchstmaß.~~

~~— Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 106,50m ü. NHN als Höchstmaß.~~

Im Bereich des Kerngebietes MK und des Mischgebietes MI2 sind zulässig:

- Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 109,50m ü.NHN als Höchstmaß

- Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 107,50m ü. NHN als Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

(1) Der Bebauungsplan setzt im Mischgebiet MI2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise fest. Innerhalb der durch Baulinien und / oder Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen ist ohne Grenzabstand zu bauen.

(2) **Baulinien dürfen auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite durch ein Zurücksetzen der Außenwand unterbrochen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).**

Anlage A

4. Private Stellplätze, Garagen, Carports, Zu- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Ober- und unterirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Flächen für Stellplätze und Zufahrten werden gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf die Überschreitung der GRZ dann nicht angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen).

5. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und brütenden Vogelarten

- (1) Flurstücke 27, 28, 29/1, 29/2

Zum vorsorglichen Schutz von potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren und brütenden Vogelarten sind Abrissarbeiten und Gehölz-Rodungen in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchzuführen. Alternativ können Rückbau und Rodungsarbeiten auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, wenn maximal 14 Tage vor Beginn der Arbeiten durch einen Sachverständigen bei einer Ausflugskontrolle keine Fledermäuse und keine brütenden Vögel im oder am Gebäude sowie in den Gehölzen festgestellt werden.

- (2) Flurstück 159

Die Planung zum Rückbau des Wohnhauses Asbacher Straße 38 auf Flurstück 159 bedarf einer vorherigen vertieften Artenschutzprüfung. Die Untersuchung muss in ausreichendem Maß den Brutvogelschutz und den Fledermausschutz berücksichtigen. Daher sind weitere Untersuchungen nicht nur in der ersten Jahreshälfte, sondern auch im Sommer bis in den Monat September erforderlich.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

6.1 Dachformen, Dachneigungen

- (1) Im Bereich des Kerngebiets MK und des Mischgebiets MI2 sind zulässig:
 - Sattel- oder Walmdächer, Dachneigung 30°-40°.
 - Staffelgeschosse mit Flach- oder Pultdächern, Dachneigung 15° als Höchstmaß.

6.2 Dachaufbauten

- (1) Stehende Dachfenster (Gauben) sind bis 1:3 der Länge der jeweiligen Dachseite zulässig.

6.3 Standplätze für Abfallbehälter

- (1) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnenplätze sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

Teil B: Text

In Ergänzung zu Teil A ‚Planzeichnung‘ wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI1)

§ 1 Abs. 2 Nr. 6 i.V.m. § 6 BauNVO

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

1.2 Kerngebiet (MK)

§ 1 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 7 BauNVO

(1-2) Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

(3) Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gebäudehöhen in Kerngebiet (MK) und in Mischgebiet MI2

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

(1) Im Bereich von Kerngebiet MK und Mischgebiet MI2 sind zulässig:

- Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe von 109,50m ü. NHN als Höchstmaß.

- Bei Flachdächern eine Gebäudehöhe, bestimmt als höchster Punkt von Attika bzw. Dachhaut, von 107,50m ü. NHN als Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

(2) Baulinien dürfen auf einer Länge von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite durch ein Zurücksetzen der Außenwand unterbrochen werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

4. Private Stellplätze, Garagen, Carports, Zu- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

5. Maßnahmen zum Artenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans bestehen fort.