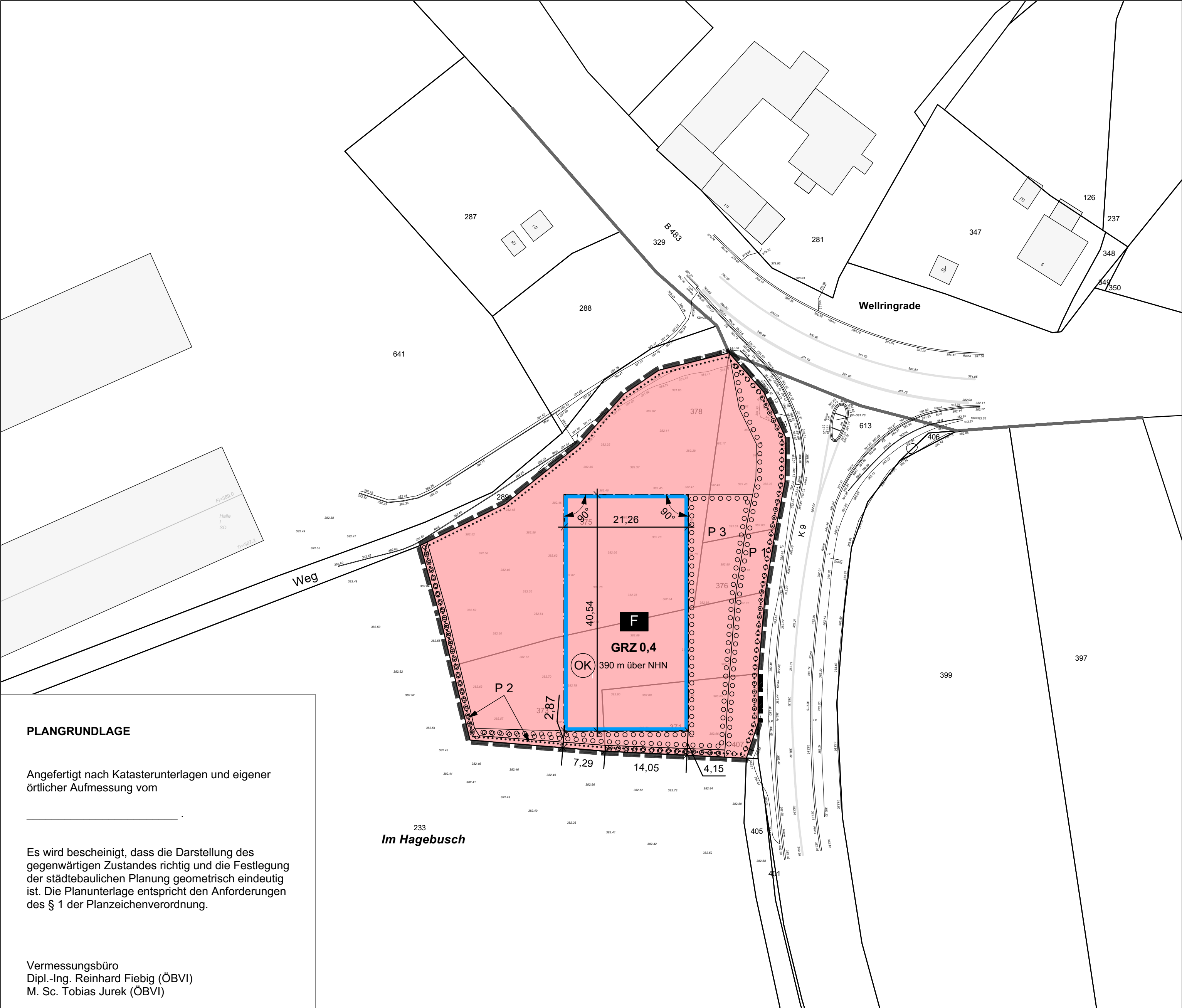




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr sind diesem Nutzungszweck dienende Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Berechnung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt ist auf die Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) bezogen.

Für einen technisch erforderlichen Funkmast ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante um 3,0 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(gemäß § 12 und § 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke (Pflanzgebot P1)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer P 1 ist zur Entwicklung einer extensiv gepflegten und freiwachsenden Hecke eine rd. 5 m breite Heckenstruktur anzulegen und dauerhaft zu entwickeln. Hierfür sind lebensraumtypische Pflanzen gem. der Artenliste 1 zu verwenden, es sind mindestens 5 Arten in gleichen Anteilen anzupflanzen. Die Pflanzabstände sind hierbei mit 1 m anzusetzen, die Reihenabstände betragen ebenfalls rund 1,5 m. Die einzelnen Reihen sind versetzt zueinander anzulegen, insgesamt sind 3 Reihen anzupflanzen.

Diese Gehölzfläche ist durch möglichst wenig Pflegeeingriffe frei und naturnah zu entwickeln. Nach Bedarf kann eine Entnahme von Alt- und Totholz bspw. zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht erfolgen. Auch ein Rückschnitt (auf-den-Stock-setzen) von Gehölzgruppen oder Einzelgehölzen kann unregelmäßig erfolgen. Im Zuge der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist eine ausreichende Bewässerung zu sichern.

Artenliste 1 (freiwachsende Hecke):

<i>Cornus sanguinea</i>	blutroter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn	<i>Eunymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder	<i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball		

Die Mindestpflanzqualität ist wie folgt festgelegt: Strauch, 5-triebig, Wuchshöhe 50-80 cm

4.2 Schnittheckenpflanzung (Pflanzgebot P2)

Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist zur Einfriedung der Feuerwehrwache innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer P 2 eine mindestens 1 m breite und bis zu 3 m hohe Schnitthecke mit heimischen Laubgehölzarten gemäß der in der Artenliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Als Mindestqualität sind hierbei Heister mit einer Wuchshöhe von 120-150 cm zu setzen, um eine rasche Begrünung zu erwirken. Im Zuge der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist eine ausreichende Bewässerung zu sichern.

Artenliste 2 (Schnitthecke):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingr. Weißdorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Atrovirens'	Liguster Atrovirens		

Die Mindestpflanzqualität ist wie folgt festgelegt: Heister mit Ballen, Wuchshöhe von 120-150 cm

4.3 Anlage einer artenreichen Blumenwiese (Pflanzgebot P3)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer P 3 ist eine artenreiche Blumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind durch Bodenumbbruch (bspw. Fräsen, Pflügen) fachgerecht vorzubereiten. Begleitend ist eine kräuterreiche Gold-/Glatthaferwiese mit einer autochthonen, blütenreichen Saatgutmischung für Blumenwiesen mit einem Kräuter-Anteil von mind. 50 % einzusäen und entsprechend der Herstellerangaben zu entwickeln. Es ist autochthones Saatgut zertifizierter Hersteller, Ursprungsgebiet 7 Rheinisches Bergland, zu verwenden. Im Zuge der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist eine ausreichende Bewässerung zu sichern. Die Flächen sind durch extensive Mahd (zweischürig) zu pflegen. Das hierbei anfallende Schnittgut ist abzutransportieren.

4.4 Baumpflanzungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Pflanzgebotflächen mit den Ordnungsnummern P 1, P 2 und P 3, sind insgesamt mindestens 6 lebensraumtypische Laubbäume gemäß der in der Artenliste 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten fachgerecht zu pflanzen und zu verankern. Im Zuge der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist eine ausreichende Bewässerung zu sichern.

Artenliste 3 (Baumpflanzungen):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Die Mindestpflanzqualität ist wie folgt festgelegt: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen.

4.5 Dachbegrünungen

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 75 % ihrer Gesamtfläche als begrünte Dachflächen auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die begrünten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstrageschicht beträgt 10 cm.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Befestigung versiegelter Flächen

Baulich genutzte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen sind mit Ausnahme von Gebäuden mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern nicht durch die aufgeführten Pflanzgebote anderweitig festgesetzt, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen, Stellplätze und Garagen und ihre Zuwegungen sowie Nebenanlagen.

HINWEISE

Bodenschutz

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben. Überschüssiges Bodenmaterial, welches nicht vor Ort wiederingebaut wird, ist abfalltechnisch zu beurteilen und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Sicherung des Flugbetriebes

Aufgrund der geringen Abstände sollte anhand konkreter Baupläne spätestens im Baugenehmigungsverfahren verifiziert werden, dass die vorgesehene Gebäudehöhe von 390 m über NN + 3 m für Aufbauten nicht überschritten wird, damit das Segelfluggelände Radevormwald und die sich daran nach Norden anschließende ansteigende sog. seitliche Übergangsfläche nicht durchstoßen werden und somit keine Beeinträchtigung des genehmigten Flugbetriebes eintritt. Hierzu ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Baumaßnahmen

Das Gebäude überragende Krane und ähnliche Baugeräte werden die Schutzflächen des Segelfluggeländes Radevormwald mit Sicherheit durchstoßen, sodass sie eine Gefahr für den Flugbetrieb darstellen können. Krane und andere Baugeräte sind daher in jedem Fall so niedrig wie möglich zu errichten und mit einer Tageskennzeichnung als Luftfahrthindernis zu versehen. In Abhängigkeit von Standort und Höhe müssen entsprechende Geräte an den Wochenenden ggf. heruntergefahren oder festgestellt werden (Drehkreisbegrenzung), um einen sicheren Flugbetrieb zu gewährleisten. Die Baumaßnahmen sind möglichst frühzeitig mit dem Flugplatzbetreiber und der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr zu koordinieren.

Anforderungen an die Haustechnik

Die geplanten haustechnischen Anlagen sind so auszulegen, dass diese einen Schalleistungspegel von $L_{wreq} = 70 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten und die nachfolgend aufgeführten Randbedingungen eingehalten werden.
- Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltontfrei im Sinne der DIN 45681/ der TA Lärm auszuführen;
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.
Diese Anforderungen sind bei der Detailplanung zu überprüfen bzw. durch den Hersteller zu bescheinigen.

Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden auf Grundlage der durchgeführten Immissionsberechnungen mögliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. zur Reduzierung der Schallimmissionen im Umfeld durch den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses auf ein technisch mögliches Minimum dimensioniert.
Bei möglichen organisatorischen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um Folgende:
- Tore der Fahrzeughalle bei Ausrücken geschlossen bis zur Ausfahrt der Einsatzwagen des Feuerwehrgerätehauses. Die Schallabstrahlung erfolgt über das geschlossene Tor (Schalldämmung $R_w = 15 \text{ dB}$ im eingebauten Zustand);
- Errichtung einer Lichtsignalanlage mit Vorrangschaltung, damit die Einsatzfahrten des Feuerwehrdienstes ohne Martinshorn erfolgen können;
- kein Aufenthalt von Einsatzkräften vor oder nach dem Einsatz auf dem Grundstück nachts (22 bis 6 Uhr).

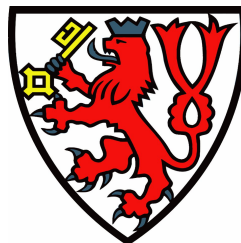
Wasser-Netzleitung

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich die Wasser-Netzleitung der Stadtwerke Radevormwald GmbH.



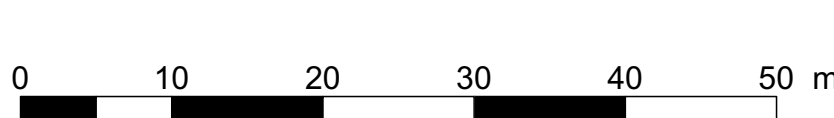
Stadt Radevormwald

Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt

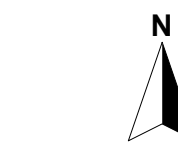


Bebauungsplan Nr. 112

- Feuerwehrhaus Wellringrade -



Stand: 12.05.2023 Entwurf



Maßstab 1:500

Für die Entwurfsbearbeitung

Stadt Radevormwald	Radevormwald, den Im Auftrag
Der Bürgermeister Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt	Amtsleiter