

Gemeinde Weeze
Bebauungsplan im beschleunigten
Verfahren nach § 13 b BauGB
Weeze Nr. 38 – Steegsches Feld

Planungsrechtliche Festsetzungen
Entwurf

Fassung vom 24.09.2019
mit Änderungen von Mai 2020

Gemeinde Weeze
 Cyriakusplatz 13-14
 47652 Weeze



GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld - im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Bebauungsplan Entwurf 23.08.2019 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-C) Blatt 1-18
Projekt-Nr.:	Datum:	23.08.2019	
KEP-766/17a	Geprüft:	.	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Geogr. Walter Rhiem	
2019_08_23_B...	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Layout:			
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

Projektleitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Geograph M.A. Walter Rhiem
Projektzeichnung: Horst Schulzki
Projekt-Nr.: KEP 766/17a/Weeze Steegsches Feld

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14 B
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-Mail info@mvv-regioplan.de
<http://www.regioplan.com>

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)	3
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
2.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	6
3.	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)	6
4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
5.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	7
6.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)	8
7.	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
8.	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	10
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach § 86 BauO NRW)	12
C	HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG	15

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ▶ **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019.
- ▶ **Altlastenerlass:** RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 15. 5. 1992 – „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Altlastenerlass), MBl. NRW. 7.7.1992 Nr. 40 S. 876-885.

festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)

Gemäß Planzeichnung.

Für WA 1 und WA 2 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

1.2.2 Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Max. 1 Vollgeschoss zulässig.

1.2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das Baugebiet wird ein unterer Höhenbezugspunkt mit 19 m ü. NN festgesetzt. Die Höhe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen) ist an diesem Bezugspunkt auszurichten.

Im allgemeinen Wohngebiet darf die maximale Gebäudehöhe 9,50 m (max. Höhe 28,5 m ü. NN) nicht überschreiten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wie Wohngebäude, Nebengebäude und Garagen wird durch maximale Wandhöhen (WH1+2) bzw. Gebäudehöhe (GH) gemäß Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Als Wandhöhen wird die Höhe für ein Vollgeschoss (WH1) sowie ggfls. für ein Staffelgeschoss (WH2) festgesetzt.

Die Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt 19 m ü. NN bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand des Vollgeschosses (WH1) bzw. Staffelgeschosses (WH2) mit der Dachhaut gemessen.

Bei einem Pultdach ist für die untere Dachkante die jeweilige Wandhöhe, für die obere Dachkante die Gebäudehöhe maßgebend (s. Abb. Zuordnung Höhenangaben).

Die Gebäudehöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt 19 m ü. NN bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.

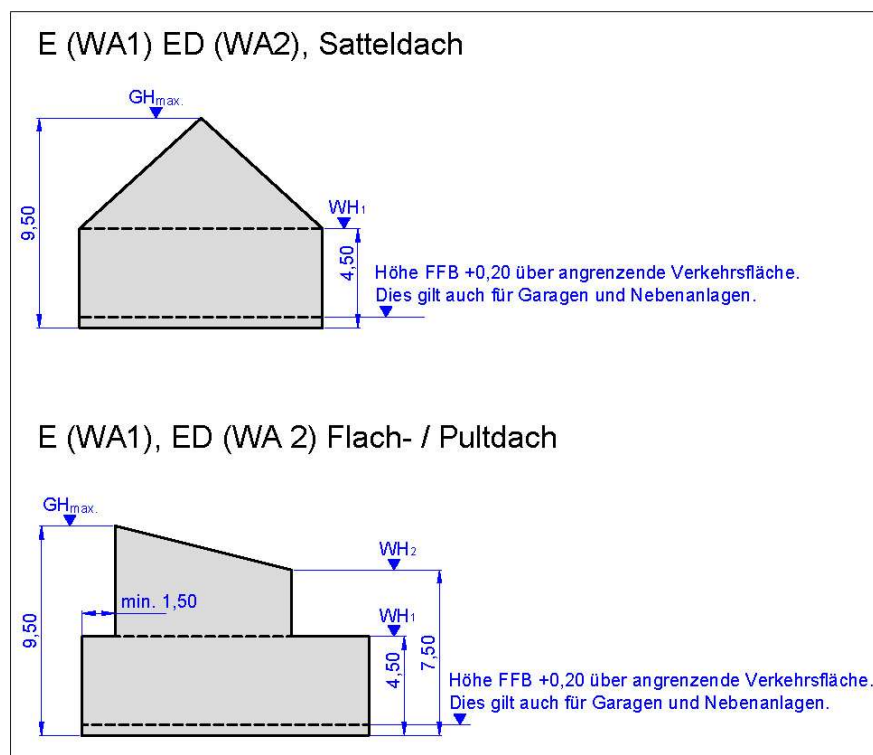


Abbildung: Zuordnung Höhenangaben.

		WH1	WH2 (nur StG)	GH
WA 1	E eingeschossig mit Satteldach	4,50 m	-	9,50 m
	E eingeschossig mit Staffelgeschoss	4,50 m	7,50 m	9,50 m
WA 2	ED eingeschossig mit Satteldach	4,50 m	-	9,50 m
	ED eingeschossig mit Staffelgeschoss	4,50 m	7,50 m	9,50 m

Tabelle: Zuordnung festgesetzte Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH).
 Der untere Höhenbezugspunkt liegt bei 19 m ü. NN

Staffelgeschosse im WA 1 und WA 2 sind mindestens 1,5 m von allen Dachrändern (Außenkante Attika) zurückzusetzen.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach darf die Attika die Dachhaut bis max. 0,5 m überragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist bis zu 1,0 m zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Bei Doppelhäusern ist eine symmetrische Dachgestaltung mit gleicher Höhe und Dachneigung für beide Haushälften vorzunehmen.

Die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke sind auf das Niveau der angrenzenden Straßenflächen aufzufüllen. Hierfür ist vor Beginn der Hochbauplanung eine Planauskunft zur Straßendeckenhöhe einzuholen, um die jeweilige Höhe für die Geländeauffüllung zu bestimmen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig, im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser.

2.2 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen abgegrenzt.

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

Carports und Garagen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

Stellplätze vor Garagen oder vor Carports sind im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Breite der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Breite der Stellplätze und Garagen nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

An den öffentlichen Verkehrsflächen werden innerhalb des Plangebietes zwei Flächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche für Besucherverkehr gemäß Planzeichnung angeordnet.

Zur Ausführung der öffentlichen Parkflächen wird auf 8.3 verwiesen.

4.2.2 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Zur Anbindung des Wohngebietes für Fuß- und Radverkehr nach Osten (Richtung Nachtigallenweg) und nach Süden (Richtung L 361) werden Verkehrsflächen als Fuß- und Radweg gemäß Planzeichnung festgesetzt.

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Um die Verkehrsabwicklung auf die Hauptein- und Ausfahrtsstraßen zu konzentrieren, werden an den Straßen parallel zum Marienwassergraben Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Auch bei den Gemeinschaftsstellplätzen für Mülltonnen an dem südwestlichen WA 2 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Gebietsentwässerung

5.1.1 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt wird, in einen Regenwasserkanal eingeleitet und in den Marienwassergraben und den Nachtigallenweggraben abgeführt. Es sind Flächen als Bereich zur Rückhaltung für Niederschlagswasser im Plan ausgewiesen.

5.1.2 Entwässerung der privaten Grundstücke

Die privaten Grundstücke werden zur Ableitung des auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der das Wasser in den Marienwassergraben und den Nachtigallenweggraben abführt. Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z.B. durch Zisterne) auf den privaten Grundstücken ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden.

Private Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) herzustellen. Das Niederschlagswasser darf von den privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

5.2 Gemeinschaftsplatz für Mülltonnen

Für Bereiche ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge werden gemäß Planeintrag Gemeinschaftsplätze für das Aufstellen von Mülltonnen zu den jeweiligen Abholterminen ausgewiesen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Flächen unter 8.3 wird verwiesen.

Die öffentlichen Grünflächen am Ost- und Westrand des Plangebietes stellen grabenbegleitende Grünflächen dar und bilden die erforderlichen Abstandsflächen zu den Gräben.

Die öffentliche Grünfläche am Nordrand des Plangebietes dient der Eingrünung des Gebietes und stellt eine Abstandsfläche zu dem angrenzenden Gärtnereibetrieb dar. Bei der Bepflanzung dieser Grünfläche soll eine Verschattung des Gärtnereibetriebes vermieden werden. Die öffentliche Grünfläche am Südrand nimmt die erforderliche Abstandsfläche zur Landesstraße L 361 und zum Marienwasserweg auf.

7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

In Abhängigkeit von dem gemäß Schallgutachten jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel wird das Planungsgebiet in einzelne Lärmpegelbereiche gegliedert.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch den Architekten nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Für die nördlich gelegenen Baufelder sind an nach Norden ausgerichteten Fassaden keine Aufenthaltsräume anzuordnen. Sofern Aufenthaltsräume angeordnet werden, sind nur feststehende Verglasungen ohne offenbare Fenster oder Türen zulässig.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch den Architekten nachgewiesen wird, dass durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die gültigen Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der TA Lärm auch während des Nachtzeitraums (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten werden.

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Gestaltung / Begrünung der privaten Grundstücke

Die nicht überbebauten Grundstücksflächen im WA 1 und WA 2 sind als Grünflächen anzulegen und durch eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Hierzu sollen mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Pro m² ist dort 1 Strauch der Mindestpflanzqualität von 60-100 cm, 2xv, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu pflanzen.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v.) oder ein Obstbaum (Qualität: Hochstamm, StU 14/16, 3x v.), nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- auf Grundstücken über 250 m² bis 500 m² ein Baum,
- auf Grundstücken über 500 m² zwei Bäume.

8.2 Stellplatzeingrünung

Werden insgesamt mehr als 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken angelegt, sind diese durch Anpflanzung eines zusätzlichen Laubbaumes auf dem privaten Grundstück zu begrünen. Das Pflanzgebot unter 8.1 wird hierauf nicht angerechnet.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung nachzuweisen.

8.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Gestaltung des Baugebietes und zur ökologischen Aufwertung sind an den Erschließungsstraßen und an dem Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes Laubbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind Laubbäume (z.B. Vogel-Kirsche - Prunus avium, Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus oder Winter-Linde - Tilia cordata oder gleichwertige, standortheimische Baumarten) zu verwenden.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum soll eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingehalten werden.

Im Bereich von Stellplätzen und Fahrbahnen muss bei Baumpflanzungen eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen.

Die öffentlichen Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm Fuge befestigt.

8.4 Begrünung von Dächern

Für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Dächer mit einer Neigung bis 15° und nicht in das Haus integrierte Garagen mit Flachdach oder geneigtem Dach bis 15° gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Dies gilt nicht für Dachgauben.

Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Anlagen regenerativer Energiegewinnung benötigt werden. Soweit die Hälfte der Dachfläche mit Anlagen regenerativer Energiegewinnung bedeckt ist, kann die Begrünung entfallen. Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

8.5 Gestaltung des Baugebietsrandes

Zur Ausbildung eines Übergangs zwischen Baugebiet und der Umgebung sind der südliche und östliche Rand der Bauflächen gemäß Planzeichnung mit standortgerechten, größtenteils einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach § 86 BauO NRW)

Die Örtliche Bauvorschriften sind gemäß § 86 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW Bestandteil dieser Satzung.

1. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)

1.1 Fassaden- und Wandgestaltung

Materialien

Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben.
Anlagen für Photovoltaik und thermische Solarnutzung sind zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Dachform

Im Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer: bis max. 45° Dachneigung,
- Pultdächer: bis max. 15° Dachneigung,
- Flachdächer: bis max. 10° Dachneigung.

Dacheindeckung

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können.

Dachaufbauten (Gauben)

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Walm- oder Schleppehdach sowie Flachdach zulässig. Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Alle Dachaufbauten einer Seite eines Daches dürfen dabei eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) einhalten. Von Traufe (Schnittkante Außenwand/Dachhaut) und First sind Dachaufbauten mindestens 0,5 m abzurücken.

Die Gaubentraufhöhe (gemessen von der Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube) wird auf max. 1,75 m festgesetzt. Die Höhe der Gauben darf die Firsthöhe nicht überschreiten.

Detail Dachaufbauten

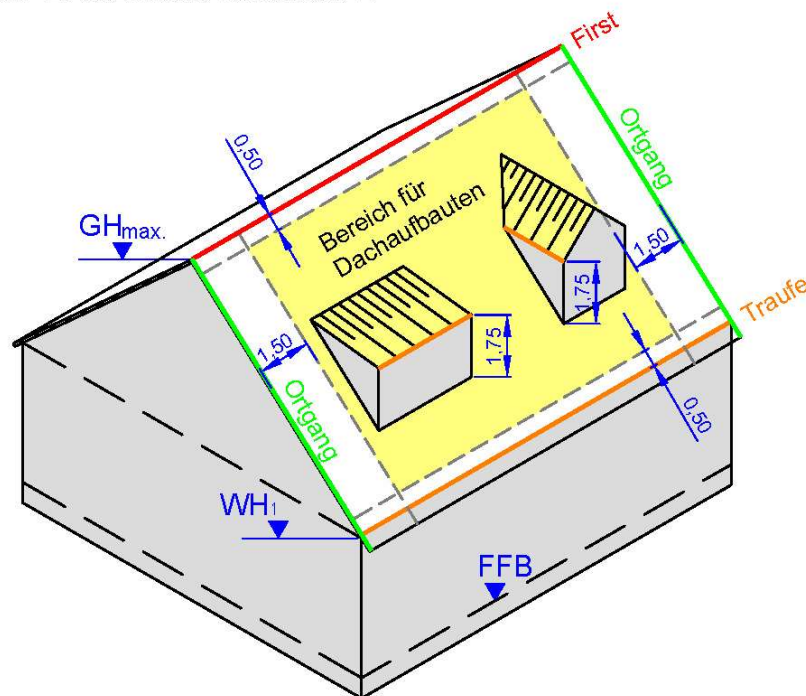


Abbildung: Dachaufbauten (Gauben)

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen von 1.2.3 des Bebauungsplanes zulässig.

2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Für Wohnungen über 40 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen (z.B. Garage und Stellplatz vor der Garage). Bei Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine) zu versehen.

2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten, nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benötigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Gärten mit landschaftsgerechter Begrünung zu gestalten. In den Vorgärten sind mindestens 70% der Fläche zu begrünen.

3. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen der Grundstücke ausschließlich Laubgehölzhecken sowie Laubgehölzhecken mit dahinter angeordneten Drahtgeflechtzäunen zulässig. Für diese Einfriedungen ist am südlichen Gebietsrand eine Höhe von max. 1,80 m zulässig. Zu den Erschließungsstraßen hin beträgt die maximale Höhe 1,00 m. Die Heckenpflanzung (Pflanzlöcher) muss um mindestens 0,75 m, ein dahinterliegender Zaun um mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie auf das Grundstück eingerückt sein.

Gegenüber anderen Flächen sind Einfriedungen als Holzzäune, Laubgehölzhecken oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit Hinterpflanzung aus Laubgehölzhecken auszuführen. Diese Einfriedungen dürfen im Vorgartenbereich eine Höhe von 1,00 m zu den anderen Seiten eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Zwischen den Zufahrten zu doppelten Grenzgaragen sind Einfriedungen nicht zulässig. Ein gegenseitiges Überfahren der Zufahrten ist zu ermöglichen.

C HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG

1. Grundwasserabstände und Geländeauffüllung: Das Baugebiet liegt insgesamt in einem Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen. Um das Risiko einer Ver-nässung und Überschwemmung der Flächen zu vermeiden, sind die nicht über-bauten Bereiche der privaten Grundstücke auf das Niveau der angrenzenden Stra-ßenflächen aufzufüllen. Hierfür ist vor Beginn der Hochbauplanung eine Planauskunft zur Straßendeckenhöhe einzuholen, um die jeweilige Höhe für die Gelän-deauffüllung zu bestimmen. Grenzt ein Grundstück an mehrere Straßen, gilt hier-bei das Niveau der Straße für die jeweils angrenzende Grundstücksseite als maß-geblich.
2. Die Baugebiete grenzen an verschiedene Grabenregime an. Um einen Rückstau von Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Gebäude zu vermeiden, wird dringend empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfuß-bodens (FFB) um 0,20 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Hierfür ist vor Beginn der Hochbauplanung eine Planauskunft zur Straßendeckenhöhe einzuholen, um die jeweilige Höhe für den Erdgeschossfertigfußboden zu bestimmen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die einschlägigen technischen Richtli-nien zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Land-schaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.
4. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten ist die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Raum zum Boden auszurichten. Für die Beleuchtung sind „fledermausfreundliche“ Lampen mit einem möglichst engen Wellenlängenbereich von 570 bis 630 nm oder monochromale Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden.
5. Da nicht ganz auszuschließen ist, dass bei alternativer Feldbewirtschaftung noch einzelne Vogelarten den Acker oder seine Randbereiche als Brutstandort wählen, sind die Vorbereitungen und der Baubeginn auf der Planfläche außerhalb der Vo-gelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu terminieren, um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden. Sollte ein Baubeginn außerhalb dieses Zeitraumes erfor-derlich sein, ist über eine ökologische Baubegleitung abzusichern, dass ein Ein-treten von Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird.

Grundsätzlich ist vor Beginn der Bauarbeiten eine gründliche Sichtung des Geländes vorzunehmen, um ruhenden, verirrt oder überwinterten Individuen eine schadlose Flucht oder Umsiedlung zu ermöglichen.

6. Um Verletzungen oder Tötungen von Amphibien bzw. die Zerstörung von Laich zu vermeiden, sind Eingriffe im Bereich der Gräben und deren Uferbereichen außerhalb der Amphibienlaichzeiten vorzunehmen. Die optimale Bearbeitungszeit liegt hierfür im Herbst und Winter. Sollte eine Bearbeitung zu anderen Jahreszeiten notwendig sein, sind die Tiere und deren Entwicklungsstadien vorsichtig zu entnehmen und in ein möglichst nahe gelegenes Ersatzgewässer bzw. in nicht zu bearbeitende Gewässerabschnitte umzusetzen. Dies ist in Abstimmung mit der UNB über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
7. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes insbesondere nach § 4 (BodSchG), wird hingewiesen.
8. Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Pflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW wird hingewiesen.
9. Gem. §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 101 m über NN. Bauvorhaben, die diese festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist in jedem Einzelfall, in dem Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu

veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen.

11. Es wird darauf hingewiesen, dass der Marienwassergraben in den nördlich verlaufenden Ottersgraben einmündet, bei welchem Teileabschnitte als Bereiche mit Überschwemmungsrisiko ausgewiesen sind. Auf diesen Sachverhalt wird vorsorglich hingewiesen. Das Baugebiet selbst befindet sich hierbei weder bei 100jährigem, noch beim extremem Hochwasser in dem vom Hochwasser überschwemmten Bereich (**nachrichtliche Übernahme: HQ₁₀₀, HQ_{extrem}**).

12. Pflanzliste

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen und zur Eingrünung des Gebietes sollen standortgerechte nach Möglichkeit einheimische Gehölze verwendet werden. Die nachstehenden Pflanzlisten haben dabei empfehlenden Charakter.

Durch die Größenangaben des Pflanzguts soll die Entwicklung und Durchgrünung in einem angemessenen Zeitrahmen gewährleistet sein. Die Einteilung in 1., 2. und 3. Ordnung gibt einen groben Anhalt der Größenentwicklung:

- Bäume 1. Ordnung (1.O.) erreichen eine Größe von 20-40 m,
- Bäume 2. Ordnung (2.O.) werden 15-20 m hoch und
- Bäume 3. Ordnung (3.O.) werden 7-15 m groß.

Straßenverkehrsfläche	Bäume
Bäume 3xv., mB, STU 18-20 cm	
Baumhasel	Corylus colurna (2.O.)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1.O.)
Eberesche	Sorbus aucuparia (2.O.)
Spitzahorn	Acer platanoides (1.O.)
Stieleiche	Quercus robur (1.O.)

Öffentliche Grünflächen	Bäume
Bäume, 3xv., mB, STU 18 - 20 cm	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1.O.)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kopfweide	Salix alba (1.O.)
Hainbuche	Carpinus betulus (2.O.)
Holzapfel	Malus sylvestris (3.O.)
Rotbuche	Fagus sylvatica (1.O.)
Spitzahorn	Acer platanoides (1.O.)
Stieleiche	Quercus robur (1.O.)
Traubeneiche	Quercus petraea (1.O.)
Weichsel – Kirsche	Prunus mahaleb (3.O.)
Vogelkirsche	Prunus avium (2.O.)
Wildbirne	Pyrus communis (3.O.)
Winterlinde	Tilia cordata (1.O.)

Öffentliche Grünflächen Sträucher	
Sträucher, 2xv., Höhe 60 - 100 cm	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Private Grünflächen Bäume	
Bäume, 3xv., mB, STU 18 - 20 cm	
Alte heimische Obstsorten	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1.O.)
Eberesche	Sorbus aucuparia (2.O.)
Kopfweide	Salix alba (1.O.)
Hainbuche	Carpinus betulus (2.O.)
Holzapfel	Malus sylvestris (3.O.)
Mirabelle	Prunus cerasifera (3.O.)
Rotbuche	Fagus sylvatica (1.O.)
Spitzahorn	Acer platanoides (1.O.)
Stieleiche	Quercus robur (1.O.)
Traubeneiche	Quercus petraea (1.O.)
Weichsel – Kirsche	Prunus mahaleb (3.O.)
Vogelkirsche	Prunus avium (2.O.)
Wildbirne	Pyrus communis (3.O.)
Winterlinde	Tilia cordata (1.O.)

Private Grünflächen Sträucher	
Sträucher, 2xv., Höhe 60 - 100 cm	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Private Grünflächen Hecken	
Hecken, 2xv., Höhe 60 - 120 cm	
Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen aufweisen:

Bäume: Hochstämme, 3xv, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Pflanzengröße 60-100 cm.

13. Gegenüber den öffentlichen Grünflächen ist eine Einfriedung auf den privaten Grundstücken unter Berücksichtigung der Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften vorzunehmen.
14. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund möglicher zeitweise geringer Grundwasserflurabstände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bei Bauvorhaben eine Wasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein kann. Für Bauwerke mit und ohne Keller sind Bauwerksisolierungen bzw. -abdichtungen entsprechend der jeweiligen Regelwerke vorzusehen. Die Auftriebssicherheit von Gebäuden während aller Bauzustände ist jeweils durch den zuständigen Statiker zu prüfen.
15. Auf den privaten Grundstücken sind das Anbringen von Haltevorrichtungen für Beleuchtung und Straßenschilder, Fundamente und Böschungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einrichtungen der der Telekommunikation und der Stromversorgung zu dulden.