



# I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die maximale Traufhöhe (TH) beträgt 4,5 m. Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Bezugshöhe.
- 2.2 Die maximale Firsthöhe (FH) eines Satteldaches beträgt 9,5 m. Die maximale Firsthöhe (FH) eines Pultdaches beträgt 8,5 m. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.
- 2.3 Die Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der angrenzenden fertigen Verkehrsfläche, gemessen mittig der an die Straße angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

## 3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

## 4. Stellplätze, Carports und Garagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

## 5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### Lärmpegelbereich

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ einzuhalten.

Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Die Fenster der Räume mit Schlaffunktion sind mit integrierten schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Es können auch fensterunabhängige Lüftungssysteme installiert werden. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß DIN 4109 ausreichend sind.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Grünflächen zum Zweck der Ortsrandeingrünung anzulegen.

Auf der mit A im Quadrat gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

50% der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Eberesche, Faulbaum, Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weißdorn), 80-100 cm hoch, in einem Pflanzverband 2 m x 1 m versetzt sowie je 100 qm Gehölzfläche mit mindestens einer Heisterpflanze (Feldahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche), 100 - 150 cm hoch, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Extensivgrünlandmischung einzusäen. Entlang der Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter und entlang der Bauflächen ein 2 m breiter Saumstreifen frei von Gehölzen anzulegen. Der 5 m breite Saumstreifen darf auf halber Breite (2,5 m), angrenzend an die außerhalb des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen, 2 x jährlich (nach dem 15.06 jedes Jahres) gemulcht werden.

Die Fläche ist entlang der Plangebietsgrenze mit einer Pfahlreihe (gerissene Eichenpfähle, mindestens 1,0 m hoch, im Abstand von 10 m) zu markieren.

Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Sitzwarten für Greifvögel (3,0 m hoch, mit Querbalken an der Spitze) zu errichten.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Flutmulde zur Fassung und Ableitung des Hangwassers zulässig.

Auf der mit B im Quadrat gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1.800 qm der Fläche sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen (Faulbaum, Hartriegel, Hasel, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder), 80-100 cm hoch, in einem Pflanzverband 2 m x 1 m versetzt sowie je 100 qm Gehölzfläche mit mindestens einer Heisterpflanze (Feldahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche), 100 - 150 cm hoch, zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Extensivgrünlandmischung einzusäen und als Grünland zu bewirtschaften oder zu pflegen. Eine weitergehende ökologische Aufwertung der Fläche durch externe Kompensationsmaßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) zulässig.

Die Fläche ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze mit einer Pfahlreihe (gerissene Eichenpfähle, mindestens 1,0 m hoch, im Abstand von 10 m) zu markieren.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Flutmulde zur Ableitung des Niederschlagswassers zulässig.

## 7. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - zeichnerisch festgesetzten Standorten im Bereich der Planstraßen A, B, C standortgerechte großkronige Bäume (Esche oder Stieleiche) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich - zeichnerisch festgesetzten Standorten im

Bereich der Planstraße D standortgerechte Bäume (Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche oder Winterlinde) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Baumscheibe muss eine Mindestflächengröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

- 7.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf gesamter Breite einreihige Schnitthecken (Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster) 2x verpflanzt, ohne Ballen, mit einer Höhe von 80-100 cm, 5 Pflanzen / lfm, versetzt anzupflanzen, bis zu einer Mindesthöhe von 1,70 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.
- 7.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – zeichnerisch festgesetzten Standorten großkronige Bäume (Esche, Stieleiche, Spitzahorn, Feldahorn oder Winterlinde) als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Lage des Baumes darf um bis zu 2 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen. Die Anlage eines Fuß- und Radweges, der mit einer wassergebundenen Oberfläche errichtet werden muss, ist zulässig.

## 8. **Örtliche Bauvorschriften** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)

### 8.1. Dachform

Als Dachform sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis 42° oder gegeneinander versetzte beidseitig gleich geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Der Versatz zwischen den Pultdächern darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

### 8.2. Profilgleichheit

Doppelhäuser sind profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten.

## II KENNZEICHNUNG

### Humose Böden

Der gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## III HINWEISE

### Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes fanden vermehrte Kampfhandlungen statt. Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln vor, eine Überprüfung der Bauflächen wird aber empfohlen, da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insoweit sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

### Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zu den durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

### Grund- und Schichtwasserverhältnisse

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (ggf. ist auf die Errichtung von Kellergeschossen zu verzichten oder Keller sind mit wasserdichter Wanne zu errichten).