
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Allgemeines Wohngebiet – (§ 4 BauNVO)**

Die ausnahmsweise zulässigen Arten

§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Für die WA – Allgemeinen Wohngebiete werden in der Planzeichnung die maximal zulässigen Traufhöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist – bis auf die mit WA¹ – WA⁴ gekennzeichneten Teilflächen – die mittig vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Für die im Bebauungsplan mit WA¹ – WA⁴ gekennzeichneten Teilflächen gelten als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen die im Bebauungsplan aufgelisteten Kanaldeckelhöhen (KD) 1 – 4.

Grundlage für die Bezugshöhe ist die Ausführungsplanung für den Kanal- und Straßenbau (Gottfried Ruland & Söhne KG v. 04.08.2011, Plan Nr. K01A). Die jeweilige Bezugshöhe ist – bis auf die mit WA¹ – WA⁴ gekennzeichneten Teilflächen – durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung benachbarter Kanaldeckelhöhen zu ermitteln.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Überdachte Stellplätze (sogen. Carports), Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind im WA nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

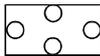
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebiete dürfen je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 1a BauGB)

5.1 **Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen**

B1 Randbegrünung des Wohnbaugebietes

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen ist gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB eine Schmitthecke aus Hainbuchen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

B 2 Anpflanzung von Straßenbäumen

Zur Begrünung des Straßenraums sind im Bereich der Erschließungsstraße 10 einheimische Laubbäume in mindestens 5 m² großen, unbefestigten Baumscheiben anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern bzw. Stauden gem. nachfolgender Artenliste B zu bepflanzen.

Artenlisten

A - Standortgerechte und heimische Laubbäume II. Ordnung, Stammumfang mind. 18 – 20 cm, z.B.

Acer campestre `Elsrijk´	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet´	Rotdorn

B - Bodendecker/ Stauden

Geranium macrorrhizum `Spessart´	Storchschnabel
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera nitida `Maigrün´	Heckenkirsche

B 3 Begrünung der Privaten Grünfläche ‚Extensivrasen‘

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind die bestehenden Ackerflächen gemäß § 9 (1), Nr. 20 BauGB als Extensivrasenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

6. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

6.1 Humose Böden

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrunds‘, der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ und der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

7. **Hinweise**

7.1 Schutz des Bodens/ Oberbodens

Vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist Oberboden gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschleppen und zwischenzulagern. Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sollten für die Dauer der Baumaßnahmen standfest befestigt, das dazu verwendete Material anschließend entfernt und der Untergrund tiefgründig gelockert werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

Für die Einrichtung von Baustellenflächen sollte die Inanspruchnahme von geplanten Freiflächen (Bereiche der Hausgärten) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Stellplätze und private Zufahrtsbereiche sowie Terrassen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster) herzustellen.

7.2 Artenschutz

Das Abtragen des Oberbodens darf nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September erfolgen. Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die baubedingten Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Die baubedingten Licht- und Lärmemissionen sind auf das Notwendigste zu beschränken.

7.3 Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen.

Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980, (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.4 Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

7.5 Grundwasser

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, weist darauf hin, dass der Bereich des Planungsgebietes von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7.6 Hinweisliche Darstellung bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine separate Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW.

Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Dachneigung, Firstrichtung) sind der Gestaltungssatzung entnommen und nur hinweislich im Bebauungsplan dargestellt.

7.7 Nutzung regenerativer Energien

Auf die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenkollektoren auf den Dächern) wird hingewiesen.