

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
-----------	------------------------

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II / III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
z.B. 0,4	Grundflächenzahl

z.B. **WH 7,50m** Maximale Wandhöhe

WH*	Die Wandhöhe darf an der Südseite der Gebäude das Maß von 4,20 m nicht überschreiten
38°- 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
GD	Geneigtes Dach
	Firstrichtung

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreieck

Flächen für Versorgungsanlagen

	KV Kabelverteilerschrank
	KST Kompaktstation

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des Änderungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	GGa Gemeinschaftsgaragen
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten

Weitere Nutzungsarten

	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
--	-------------------------------------

Bestandsangaben

	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
	Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
	Höhenlinie
	Höhenpunkt
	Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Alllasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Ziegeleigelände, das in Teilbereichen zur Tongewinnung abgegraben und mit Erdreich, Bauschutt und Resten der Ziegelei wieder verfüllt wurde. Deshalb ist mit Bodenverunreinigungen und erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Zur Sicherstellung und dem Nachweis gesunder Wohnverhältnisse werden folgende Regelungen getroffen:

- Die Brauchwassernutzung mittels Hausbrunnen ist ausgeschlossen.
- Auffälliges Material ist zu separieren, zu beproben und ggf. zu entsorgen.
- Im Bereich der Alllastenverdachtsfläche sind die oberflächennahen Bereiche der sensiblen Nutzungen (geplante Hausgärten, evtl. Kinderspielplätze) nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Alllastenverordnung (BBodSchV) zu untersuchen.

Schutz vor Geräuschen

Die Bauzeile entlang der Goerdelerstraße hat oberhalb des 2. Geschosses alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt auszurichten. Eine Ausrichtung nach Norden ist für schutzbedürftige Räume oberhalb des 2. Geschosses somit unzulässig.

Für die Bauzeile entlang der Erzbergerstraße wird empfohlen, alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Kasernen abgewandt auszurichten.

3. Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche und angrenzenden Baugrundstücken ist durch Auffüllen oder Abtragen auszugleichen.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausgangspunkt hierzu ist für die Grundstücke entlang der Goerdelerstraße, der Erzbergerstraße und dem Stichweg von der Roeninghstraße die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Für die Grundstücke an den privaten Wohnwegen und der Julius-Leber-Straße ist die höchste Stelle der an die Wohngebäude anschließenden Geländeoberfläche der Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe.

2. Gestaltung

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° und mehr zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden. Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Werden bei Ausschachtungsarbeiten vor- und frühgeschichtliche Funde vorgefunden, sind die weiteren Ausschachtungsarbeiten einzustellen und das Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Westfälisches Museum für Archäologie, Tel: 05 21 / 52 00 25 0), sofort zu benachrichtigen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu verständigen.

3. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.133),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)vom 14.7.1994 (GV NW S.666),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV.NRW S.256),
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV. NW S.926),
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502) ,

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel
Planzeichnung: Janette Obermeier

Stand: Februar 2006