

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Es wird festgesetzt, dass ein Überschreiten der zulässigen GRZ von 0,4 nur dann bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass die damit einhergehenden Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden (z. B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen (gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

Es wird festgesetzt, dass die Firsthöhe der Gebäude nicht mehr als 9,00 m bzw. 11,00 m betragen darf. Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes in der Breite des Gebäudes gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche (Darstellung siehe Planzeichnung) (gem. § 16 (2) und (3) BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO).

3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in TG 1 und TG 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gem. § 12 (6) BauNVO).

4. Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der rückwärtigen, d.h. der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Baugrenze durch Garagen und überdachte Stellplätze sowie durch verglaste Anbauten, die der passiven Energiegewinnung dienen (z.B. Glashäuser und Wintergärten), ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, sofern der jeweilige Anbau die Erdgeschosshöhe nicht überschreitet (gem. § 23 (3) BauNVO i.V.m. § 12 (6) BauNVO).

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

5.1 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Der Baum muss bei der Anpflanzung folgende Merkmale aufweisen:

- Laubbäume: Stammumfang mind. 14 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe)
- Obstbäume: mind. 180 cm Stammhöhe

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5.2 Flächenhafte Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen – nach spätestens 7 Jahren muss die geforderte Fläche überdeckt sein. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a, 25 b BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5.3 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang gemessen in 1 m Höhe mind. 18 cm). Eine Verschiebung der festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume ist gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn dies durch Erdleitungen und -kabel, notwendige Ein- und Ausfahrten, eine geänderte Aufteilung der Verkehrsflächen erforderlich ist. (Artenvorschläge: siehe Hinweise)

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a BauGB)

6.1 Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die auf der Kompensationsflächen **K** durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der durch die Entwicklung der Wohnbauflächen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft – Art und Umfang der Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht geregelt, der Bestandteil der Begründung ist. Die Kompensationsfläche wird als Sammelausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für die Wohnbauflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen wird auf planexternen Ausgleichsflächen durchgeführt (§ 1 a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1 a) BauGB)): siehe Planausschnitt „Externe Ausgleichsflächen“ im landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht.

6.2 Bei der Herstellung der Mischverkehrsfläche sind als Eingriffsausgleich wechselseitig standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (gemessen in 1,0 m Stammhöhe) im Abstand von 20-30 m durchzuführen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III	- 61-65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV	- 66-70 dB(A)
Lärmpegelbereich V	- 71-75 dB(A)

7.2 Für die Räume in Wohngebäuden mit

- üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m,
- Raumtiefe von 4,5 m oder mehr,
- 10 % bis 60 % Fensterflächenanteil

und einer zweischaligen Außenhaut gelten die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. R`w.res als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 bzw. 3 vorgesehen werden.

7.3 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten sind schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen. Die schallgedämpfte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

- 7.4 Auf der mit **K** gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des nördlich gelegenen Wohngebietes ein Immissionsschutzgrünstreifen in einer Breite von ca. 35 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6.1).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

(gem. § 86 BauNVO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachneigung

Die Dachneigung der Dachflächen muss in TG 1, TG 2 und TG 3 zwischen 20° und 45° betragen.

Die Regelung der Dachneigung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

2. Dachfarbe

Bei geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagen (ohne Nebenanlagen) ist die Dacheindeckung nur unter Verwendung von schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen oder dunkelbraunen Materialien auszuführen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und auf den Dachflächen installierte Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Hochglänzende bzw. glasierte und verschiedenfarbige Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig.

3. Dachausbildung

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig, sie dürfen jedoch in der Summe nur max. 50 % der Dachfläche pro Baukörperseitenlänge einnehmen.

4. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Vorgarten) Einfriedungen nur in Form von Trockenmauern, Holzzäunen sowie freiwachsenden Hecken oder Schnitthecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 1,00 m darf nicht überschritten werden.

Entlang der mit _____ gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksgrenzen ohne Tür und Tor einzufrieden.

KENNZEICHNUNG (gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan A 33 „Stadtbruch“ erfolgt für den Bereich der ehem. Klärschlammdeponie (AA: 19614-0001) und den Bereich des ehem. Schrottplatzes (AA: 194614-0166) eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Von einer Überplanung dieser beiden Bereiche mit einer Wohnnutzung, Hausgärten oder Kinderspielplätzen u.ä. sensiblen Nutzung wird abgesehen.

Eine direkte Gefährdung der menschlichen Gesundheit wird durch eine Überdeckung der Flächen mit sauberem, kulturfähigem alkalisch wirkendem Bodenmaterial (60 cm) ausgeschlossen.

HINWEISE

- **Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben. Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (16 (4) DSchG NW).

- **Artenvorschläge: (Anpflanzungen)**

I. Straßenbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

II. Feldgehölze:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

III. Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus mongyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

IV. Hecken:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Taxus baccata	Eibe

V. Obstbäume:

Apfelsorten	Dülmener Rosenapfel Freiherr von Berlepsch Jakob Lebel Kaiser Wilhelm Klarapfel Roter Boskop
Birnensorten	Gute Luise Köstliche von Charnaux
Kirschensorten	Büttners Rote Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaume/Zwetschge	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge

Die Auflistung ist nicht abschließend. Das Anpflanzen anderer heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher ist zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

(Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256)), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439)
5. Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 27.11.2001 (GV NW S. 811)