

Bebauungsplan

Nr. II/1/15.01

„Schelpsheide“

Östlich der Schelpsheide, beiderseits der
Jöllenbecker Straße, südlich der Gunststraße,
beiderseits der Keplerstraße, nördlich der
Straße Am Meierteich und Auf der Hufe

Schildesche

Satzung

Text

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458);

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

0	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -
1	Art. der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WR  WA  WB WB₁	1.1 <u>Reine Wohngebiete</u> gemäß § 3 BauNVO Es gilt § 3 (1 - 4) BauNVO 1.2 <u>Allgemeine Wohngebiete</u> gemäß § 4 BauNVO Nach § 1 (6) 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 (3) ausgeschlossen: 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen 1.3 <u>Besondere Wohngebiete</u> gemäß § 4 a BauNVO Nach § 1 (6) 1 BauNVO sind Tankstellen gemäß § 4 a (3) Nr. 3 ausgeschlossen. Nach § 1 (6) 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 4 a (3) ausgeschlossen. Nach § 1 (5) BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 4 a (3) nur ausnahmsweise zulässig: 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, 4. Geschäfts- und Bürogebäude

WB ₂	Nach § 1 (6) 1 BauNVO sind alle Ausnahmen gemäß § 4 a (3) ausgeschlossen. Nach § 1 (5) BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen gemäß § 4 a (3) nicht zulässig: 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, 4. Geschäfts- und Bürogebäude. Nach § 4 a (4) 1 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
0,4 ⓪,8 I II Ⓜ II-III	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO Grundflächenzahl z. B. 0,4 2.2 <u>Geschoßflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Geschoßflächenzahl z. B. 0,8 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Ein Vollgeschoß Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze Zwei Vollgeschosse zwingend Zwei Vollgeschosse als Mindestgrenze und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die nachfolgenden unteren und oberen Bezugspunkte bestimmt: • Schnittpunkt der berg- bzw. talseitigen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche; bei Höhenunterschieden entlang der jeweiligen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen. • Bei ebenen Gelände gelten die in der Tabelle unter bergseitig aufgeführten maximalen Höhen. • Oberer Abschluß der Außenwandfläche bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.) Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberfläche der traufseitigen Dachhaut bzw. der Firstlinie bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Dachform gelten folgende max. zulässige Höhen baulicher Anlagen:

Zahl der zul. Vollgeschosse (Z)	Max. Hauptgeschosshöhe (HGH) bei baul. Anl. mit Flachdach	Max. Traufhöhe (TH) bei baul. Anl. mit geneigtem Dach	Max. Firsthöhe (FH) bei baul. Anl. mit geneigtem Dach
I	bergseitig	4,25 m	-
	talseitig	5,00 m	-
II	bergseitig	7,25 m	13,75 m
	talseitig	8,00 m	14,25 m
III	bergseitig	10,00 m	16,50 m
	talseitig	10,75 m	17,00 m

3

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

0



3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

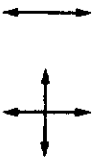
Hinweis:

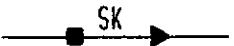
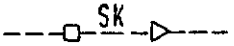
Festsetzungen zur Gebäudelänge siehe Ziffer 9.3.1

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

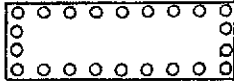
Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO kann eine bis zu 6 m tiefe Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische bauliche Anlagen zum Zwecke des Abstellens von Kraftfahrzeugen (Tiefgaragen) zugelassen werden.

	3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach - parallel bzw. senkrecht zu den Baugrenzen - parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	<u>Stellplätze und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO Nach § 12 (6) BauNVO sind - in den WB-Gebieten Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (3) - in den WB1-Gebieten und WB2-Gebieten Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (1 und 3) - in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (3) Nr 1 nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen
5	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	5.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>Hinweise:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit einer Baugrenze zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen. 5.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> <u>- öffentlich -</u>

BW 	5.3 <u>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -</u> Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbarer Wohnweg <u>Empfehlung:</u> Diese Verkehrsflächen sind in der Materialwahl deutlich von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung abzuheben. 5.4 <u>Straßenbahnen</u>
6	Flächen für die Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
      	6.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität; Trafo- und Gleichrichterstation 6.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB <u>Hinweise:</u> vorhandener Schmutzwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter Regenwasserkanal 6.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten der angrenzenden Flurstücke Nr. 24, 757, 1635, 1637, Flur 50 <u>Hinweis:</u> Fällt die Flächenbegrenzungslinie mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

7

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung
gemäß § 9 (1) 25 a + b BauGB sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW



7.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als überwiegend geschlossene Kulisse mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind mind. 2 heimische Laubbäume von mind. 2 m Höhe und mind. 50 Sträucher verschiedener Arten anzupflanzen.

„Hierzu sind z. B. folgende Gehölzarten zu verwenden:

Straucharten: Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

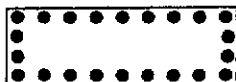
Baumarten: Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt,
Höhe 60 - 100 cm

Heister, 2 x verpflanzt
Höhe 100 - 150 cm

Hinweis:

Die Sträucher sind in einem Pflanzverband von 1 m x 1 m zu pflanzen; d. h. zwischen den Reihen und in der Reihe ist jeweils ein Abstand von 1 m einzuhalten. Die Heister sind in einem Abstand von 2 m zueinander zu setzen.“



7.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der geschlossene Laubholzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen der vorhandenen Vegetationsflächen sind unzulässig.

7.3 Einzugrönende oder gärtnerisch anzulegende Flächen

Für alle Baugebiete gilt, daß ein bestimmter Mindestflächenanteil der Baugrundstücke (einschließlich evtl. Vorgartenflächen sowie Flächen nach Ziffern 7.1 und 7.2) einzugrönen oder gärtnerisch anzulegen sowie mit Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Hierbei sollte der Anteil an heimischen und standortgerechten Gehölzarten 50 % betragen.

Im Zusammenhang mit der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl gelten folgende Mindestwerte:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,5
Mindestgrünflächenanteil bezogen auf das Baugrundstück	35 %	20 %

Von der Einhaltung der o. g. Mindestwerte kann im Einzelfall unter den in § 19 (4) Satz 4 BauNVO genannten Voraussetzungen abgesehen werden. Für je 100 m² Unterschreitung des Mindestgrünflächenanteils ist zusätzlich ein heimischer, standortgerechter Laubbaum von mind. 2 m Höhe anzupflanzen.

7.4 Anzupflanzende Bäume

Für alle Baugebiete gilt, daß auf je 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm, entsprechend der Pflanzenliste unter Punkte 7.1, anzupflanzen ist, mindestens jedoch ein Baum je Baugrundstück.

Hinweis:

Der Abstand zwischen 2 Hochstamm-Bäumen soll mindestens 10 m betragen.

8	Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	8.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltassen (siehe Ziffer 6.2) keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. 8.2 <u>Verkehrslärmschutz</u> Die Gebäude entlang der Jöllenbecker Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen.
9	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
	9.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung - mit Ausnahme der Jöllenbecker Straße - ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen in einer Tiefe von 5 m als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Ist für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ein geringeres Maß festgesetzt, gilt dies als Tiefe der Vorgartenfläche. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine max. 3 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Garagenvorplatz. Darüber hinaus kann unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung des jeweiligen Baugrundstückes eine zusätzliche Befestigung der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.

FD 0-7° 0-45° GD 35-45° GD 40-50° WD 35-45° SD 30-40° SD 35-45°	9.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -</u> 9.2.1 <u>Dachformen und Dachneigungen:</u> Flachdach, Neigung 0 - 7 ° Flachdach oder geneigtes Dach mit symmetrischer Dachform, Neigung 0 - 45 ° Geneigtes Dach mit symmetrischer Dachform, Neigung 35 - 45 ° bzw. 40 - 50 ° Walmdach, Neigung 35 - 45 ° Symmetrisches Satteldach, Neigung 30 - 40 ° bzw. 35 - 45 ° 9.2.2 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte:</u> Bei einer Dachneigung von mindestens 35 ° sind Dachaufbauten oder -einschnitte unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt. 9.3 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -</u> 9.3.1 <u>Gebäudelänge</u> Sofern Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind (siehe Ziffer 3.1), darf deren horizontale Ausdehnung parallel zur Hauptfirstrichtung max. 28 m betragen. 9.3.2 <u>Sockelhöhe:</u> Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,50 m betragen. Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung kann eine Sockelhöhe von bis zu 1,20 m zugelassen werden. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.
--	--

9.3.3 Drempelhöhe

Die Drempelhöhe darf an der traufseitigen Außenwandfläche max. 0,75 m betragen. Zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung kann eine Drempelhöhe von bis zu 1,40 m zugelassen werden.

Es gilt das Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

In den reinen Wohngebieten ist max. 1 unbeleuchtetes Hinweisschild je Stätte der Leistung zulässig. Es ist flach auf der Gebäudewand innerhalb der Erdgeschoßzone anzubringen oder in die Einfriedung zu integrieren. Seine Größe darf max. 0,5 m² betragen.

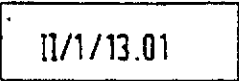
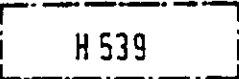
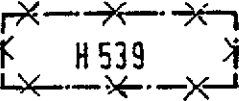
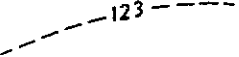
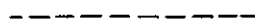
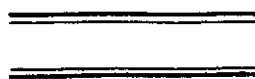
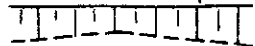
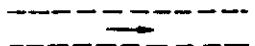
In den allgemeinen und besonderen Wohngebieten sind max. 2 Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht mehr als 1,20 m über der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Gegenüber der Gebäudewand auskragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von max. 0,80 m zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte und freistehende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer Breite von max. 3 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5 m zulässig.

9.5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartentiefe (siehe Ziffer 9.1) sind Einfriedungen bis zu einer straßenseitigen Höhe von 0,80 m zulässig.

Soweit es aufgrund von vorhandenen Höhendifferenzen zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich ist, kann eine entsprechende größere Höhe zugelassen werden.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	<u>Nutzungsplan</u>
	Grenze benachbarter Bebauungspläne
	Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
	Umgrenzung der Flächen von Altdeponien mit der jeweiligen Bezeichnung (ohne Lagegenauigkeit bei S 331)
	Entfallende Umgrenzung der Altdeponie H 539
	Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal-Null
	<u>Gestaltungsplan</u>
	Vorschläge für: Bebauung mit geneigtem Dach
	
BESTAND	PLANUNG
	Bebauung mit Flachdach
	
	Baumstandort
	Heckenpflanzung
	Mauer
	Grundstücksgrenze
	Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Radweg, Fahrbahn und dergleichen
	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
	Böschung
	Rampe/Zufahrt TGA