Bebauungsplan

Nr. II/2/59.00

„Wohnen am See“

„östlich der Engerschen Straße, südlich des Johannesbaches, westlich des Obersees“

Schildesche

Satzung

Text

2_2_5900_text.pdf

4. Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S. 766);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766).

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 NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Gem. § 1 (3) und § 2 (1), (4) BauGB soll der Bebauungsplan Nr. II / 2 / 46.00 im Stadtbezirk Schildesche in einem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant werden. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II / 2 / 46.00 in dem Teilbereich in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. II / 2 / 46.00 bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbreich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Bauweise | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Dachform
Traufhöhe
Firsthöhe

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauGB die gem. § 6 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässig bzw. ausnahmweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,7) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. TH 7,0 maximal zulässige Traufhöhe in Metern = 96,10 m ü. NN

z.B. FH 12,5 maximal zulässige Firsthöhe in Metern = 101,60 m ü. NN

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO wird eine NN Höhe von 89,10 m durchgängig im Plangebiet festgesetzt.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

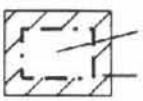
o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser zulässig

— — · — Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

z.B. (für das WA - Gebiet)



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

⟷ Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

St — Flächen für Stellplätze

GTGa — Gemeinschaftstiefgaragen

Gemeinschaftstiefgaragen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB zulässig.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

z.B. 2 WE — Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

F + R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Zu- und Abfahrt bzw. Zu- und Abgang

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Fuß- und Radweg (Führung und Lage als Vormerkung)

C.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Wasserfläche (Johannisbach)

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger

C.11 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von >= 50 dB(A) mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

C.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Die festgesetzten Flächen sind den Flächen des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen auf Grund der Festsetzung von Wohnbebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Die Verfügung der Flächen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme liegt bei dem Vorhabenträger.

Innerhalb der festgesetzten 4.017 m² großen Fläche sind für den Gesamtkompensationsbedarf aus dem Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See" 2.728 m² anzurechnen.

Als Kompensationsmaßnahme werden Baumgruppenpflanzungen und die Entwicklung von artenreichen Wildkrautfluren im Sinne der Herstellung einer Extensivwiesenfläche mit Einzelbäumen und Baumgruppen, Herstellung mehrerer naturnaher, dichter, freiwachsender Strauchanpflanzungen von unterschiedlicher Flächengröße aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Flächenanteil von mindestens 40 % der Ausgleisfläche festgesetzt. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.

Hinweis:
Der Kompensationsüberschuss von 1.289 m² stellt für den Kompensationsbedarf aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / H 17 "Sportplatz" und ggf. weiterer Bauleitpläne / Satzungen zur Verfügung.

Hinweis:
Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenberechnung (NZO GmbH 02/2004) bestimmt.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Hinweis:
Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenberechnung (NZO GmbH 02/2004) bestimmt.

zu erhaltender Baum

C.13 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckung zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Dächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können. Glasierte Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solarenergieanlagen sind unzulässig.

Dachform

GD Als Dachform ist nur das geneigte Dach zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachneigung

30° - 45° (Hauptgebäude) Eine Unterschreitung bis auf 22° ist beim Einsatz von Solarzellen / Photovoltaikanlagen bzw. einer Dachbegrünung zulässig. Bei Untergeordneten Gebäudeteilen kann die Dachneigung unterschritten werden jedoch mindestens 7° betragen.

Dachausbauten, Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachausbauten,Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig,

- bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge je Gebäudeeinheit als zusammenhängende Einzelanlage (Erker, Zwerchgiebel) oder als einzelne Dachaufbauten und -einschnitte,
- mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwand,
- mit einem Abstand von den Dachaufbauten/-einschnitten bis zum First von mindestens 3 Pfannenreihen.

Sockelhöhe

Innerhalb des Plangebietes ist eine Sockelhöhe von maximal 0,80 m zulässig.

Wasserdichte Bauweise

Die Keller der Gebäude sind in wasserdichter Bauweise auszuführen. Es darf kein Drainage zur permanenten Absenkung des Grundwassers gebaut werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bei an öffentlichen Flächen angrenzenden Grundstücksseiten nur als geschnittene Hecken und / oder Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. In die Hecken können Zäune eingebaut werden, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,50 m zurückgenommen und straßenseitig bepflanzt werden.

C.14 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 (6) BauGB

Landschaftsschutzgebiet

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 5.5 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

42 Flurstücksnummer

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

z.B. Bebauungsplan Nr. 30/2/48.00 nachrichtliche Nennung angrenzender Bebauungspläne

zu erhaltender Baum (nachrichtliche Darstellung)

Kieselrotverdachtsfläche

Berücksichtigung:
Die Beläge des Sportplatzes und der Laufbahn sind kieselrothaltig. Gemäß Untersuchungsergebnis vom 21.01.2004 beträgt die Konzentration des Belages mit belastetem Material im Horizont von 0 - 10 cm 559,4 ng TE/kg für die Laufbahn und 280,2 ng TE/kg für das Spielfeld.

Der Abtrag des Kieselrotbelages des Sportplatzes und der Nebenanlagen erfolgt vor der Durchführung jedweder Bauarbeiten zur Erschließung oder Bebauung des Plangebietes. Dies wird dadurch sichergestellt, dass die Sanierung des Sportplatzes bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt wird. Die vorlaufende Sanierung wird durch öffentlich rechtliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger sichergestellt.

Ein Wiedereinbau des Materials vor Ort oder anderweitig ist nicht möglich. Die Entsorgung hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen und anschließend ist in Absprache mit der Entsorgungsstelle eine Deklarationsanalyse von dem Material zu erstellen.