

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. S. 6) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) zuletzt geändert worden ist, weil der Entwurf des Bauplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 26f Satz 1);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490);

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.

Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommen Festsetzungen (sonstigen Bauvorschriften) sind im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche gehandelt werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

1. Abgrenzungen

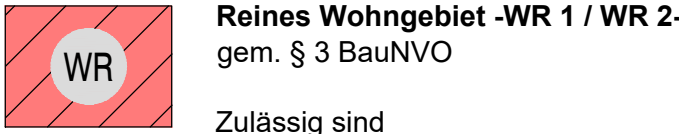


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

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

2. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB



Reines Wohngebiet -WR 1 / WR 2-
gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

Ausnahme Art der baulichen Nutzung:

Die genehmigte Hofstelle, die als Bestand im Bebauungsplan (Flurstücke: 1913 u. 2138) dargestellt ist, kann zukünftig abweichend zum festgesetzten Baugebiet (WR) erweitert und neuerrichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ

z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4

z.B. 0,8 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 z.B. TH Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:
- 4,5 m im WR1
- 7,0 m im WR2

2.3.2 z.B. FH Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:
- 11,0 m im WR1
- 12,0 m im WR2

2.3.3 Oberer Höhen-Bezugspunkt

Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

- Firsthöhe = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach
- Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach

2.3.4. Unterer Höhen-Bezugspunkt

Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßennitte), gemessen mittig zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu der der Hauptzugang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenseitige Außenwandlänge der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend. Bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der gemeinsamen Trennwand bzw. Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage dieses Punktes durch lineare Interpolation als Mittel aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenhöhen zu ermitteln. (vgl. 6.3. i.V.m. 8.1)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 2 BauGB

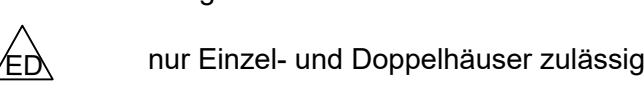
3.1 Bauweise

gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 BauNVO



Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Vorgartenfläche (vgl. 11.3) zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen. Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig. Allerdings nur bis zu 50% der Vorgartenfläche. (siehe Nr. 11.3)

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzungsline und vorderer Baugrenze) unzulässig.

Abfallbehälter sind unter Beachtung der Festsetzungen zu Vorgartenflächen unter Ziffer 11.3 zulässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuräumen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) 6 BauGB

z.B. max. 1 Wo
In dem Wohngebiet WR2 sind je Einzelhaus sechs Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

6. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BauGB

6.1

Straßenbegrenzungsline



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



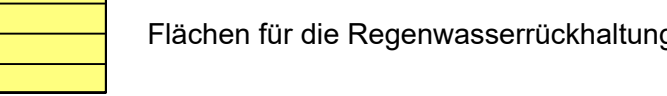
6.3 153,83 Höhenbezugspunkt geplante Verkehrsfläche in m über NHN (Normalhöhennull)



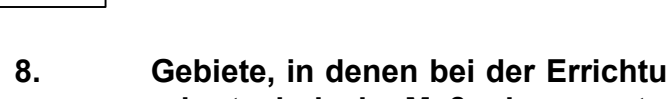
6.4 Sichtdreiecke im Kreuzungs-/Einmündungsbereich sind von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

gem. § 9 (1) 14 BauGB



Flächen für die Regenwasserrückhaltung



Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

8. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

gem. § 9 (1) 16c BauGB

8.1 Die Höhe der Oberkante der Erdgeschossrohddecke muss mindestens 10 cm oberhalb der Höhe der Oberkante der fertig hergestellten erschließenden Straße liegen. Das angrenzende Gelände muss dementsprechend angepasst werden.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) 20 BauGB

9.1



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme: Entwicklung einer naturnahen extensiven Grünfläche. (Extensivgrünland, Obstbaumreihe, Kopfbäume, Hecke)

Kopfbäume:

Salix alba,
Salix cinerea,
Salix fragilis,
Salix purpurea,
Salix viminalis

Obstbäume:

Obstsortenempfehlung für Streuobst des "Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW

Mindestqualitätsanforderungen:
Hecke: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm Höhe Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm Kopfbäume: bewurzeltes Steckholz, 1-jährig, ob. H. 120-150

9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Abendsegler:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten die Bäume mit Quartiereignung für Fledermäuse außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober gefällt werden. Zudem müssen die Höhlen vor der Inanspruchnahme der Höhlenbäume durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten 15 Ersatzquartiere (in Gruppen von bis zu 10 Fledermauskästen), vorzugsweise außerhalb des Plangebietes in ungestörter Lage, montiert werden. Geeignet wären beispielsweise die nördlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbestände im Umfeld des Hemigholder Bachs oder die Gehölzbestände nordwestlich des Plangebietes. Als Ersatzquartiere sollten 13 Fledermausfahnenkästen sowie 2 Fledermausjahresquartiere angebracht werden.

- Werden bei der Kontrolle der Höhlenbäume (Ausflugkontrolle, Sichtkontrolle mittels Endoskop), vorzugsweise während der Wochenstubenzeit (Mai bis Juli), keine Fledermäuse oder deren Spuren nachgewiesen, kann der Bedarf an Ersatzquartieren reduziert werden. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören die Reinigung von nicht selbstreinigenden Fledermauskästen (z. B. Fledermaus-Großraum und Überwinterungshöhlen) sowie die Reparatur oder der Austausch von defekten Fledermauskästen. Die Wartung der Ersatzquartiere sollte jährlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September/Oktober erfolgen.

10. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden

gemäß § 9 (1) 23b BauGB

10.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Westen ausgerichteten Satteldachflächenhälften. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Giebeln etc. und von Dachlattenfenstern sowie Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.

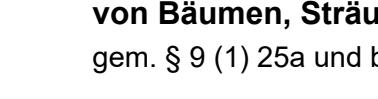
Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

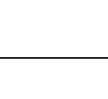
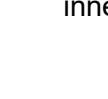
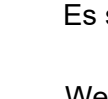
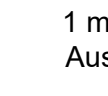
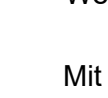
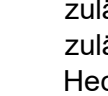
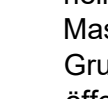
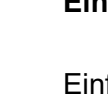
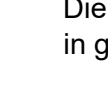
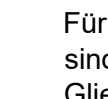
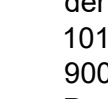
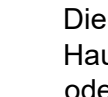
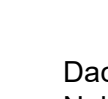
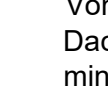
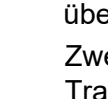
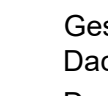
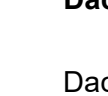
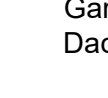
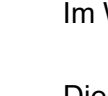
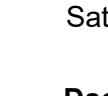
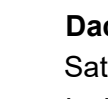
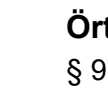
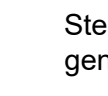
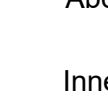
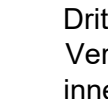
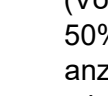
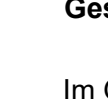
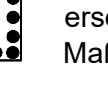
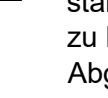
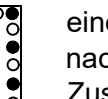
gem. § 9 (1) 25a und b BauGB

Zu erhaltender Baum

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.

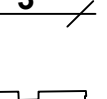


11.2

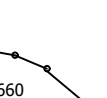


13. Signaturen der Katastergrundlage

Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung mit Hausnummer

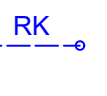


vorhandene Flurstücksgrenze

867 Flurstücksnummer



vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



geplanter Mischwasserkanal



geplanter Mischwasserkanal



vorhandene Druckrohrleitung

