Stadt Enger: Bebauungsplan Nr. 94 "Sieler Weg"

Hinweis:

Die Verfahrensleiste wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

WA	**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 *(Die Teilbereiche unterscheiden sich in ihren Nutzungsmaßen sowie in den örtlichen Bauvorschriften)*
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2
GE_{EG}	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEn (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen D.1.3
GE	Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.4
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß hier z. B. 1,2
BMZ 10,0	Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO), Höchstmaß, hier 10,0
II (II) III	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier< - 2 Vollgeschosse als Höchstzahl - 2 Vollgeschosse zwingend - 3 Vollgeschosse als Höchstzahl
TH max. 6,5 m FH max. 10,5 m GH max. 10,5 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Meter, siehe textliche Festsetzung B.2.1: - Zulässige Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 6,5 m - Zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern: Höchstmaß, hier z. B. 10,5 m - Zulässige Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern: Höchstmaß, hier z. B. 10,5 m
	Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Höhen def. ermittelt und bestandsorientiert festgesetzt sowie der untere Bezugspunkt definiert.
	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO):
E	- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED	- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D	- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
a	- abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Randzone entlang öffentlicher Grünflächen mit Ausschluss von Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.2.a
	Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstückszuschnittsgröße zulässig)
	4. Verkehrsflächen und freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 10 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	- Wirtschafts-, Fuß- und Radweg, öffentlich
	- Fuß- und Radweg, öffentlich
	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
	- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
	Sichtfelder in Einmündungsbereichen der Straßen (§ 9(1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
	Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die zu berücksichtigenden Knotenbereiche untersucht und ggf. erforderliche Sichtfelder festgesetzt.
	5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
SPIELPL.	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz mit Wegeführung
P	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Gebietseingrünung
E	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verbundachse / Stärkung der gebietsinternen Grünachse (Allee Hühnerrotstraße)
VA	
	6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
	Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen abschließend untersucht und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.
	7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
	Pflanzgebot von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1:
	- Einreihige Schnitthecke
	Pflanzgebot von artenreichen Blumenwiesen und Bäumen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.2:
	- Wegraine mit artenreichen Blumenwiesen aus Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) und Baumpflanzungen zur Gebietseingrünung
	Pflanzgebot von artenreichen Blumenwiesen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.3:
	- Saumzonen mit artenreichen Blumenwiesen aus Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) zur Stärkung der gebietsinternen Grünachse (Allee Hühnerrotstraße)
	Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.5:
	- Erhalt des örtlichen Baumbestands mit eingemessenem Kronendurchmesser und seines alleeartigen Charakters
	8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
	Maßangaben in Meter, hier z. B. 3 m
	Abgrenzung der Teilflächen im Plangebiet mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und/oder Gestaltungsvorgaben sowie Abgrenzung unterschiedlicher öffentlicher Grünflächen
	Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB:
St	- Flächen für Stellplatzanlagen
Ga / Gp	- Flächen für Stellplatz- und Carportanlagen

WA₁ II
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
TH max. 4,8 m
FH max. 9,5 m
GD 22°- 48°

WA₂ II
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
TH max. 6,5 m
FH max. 10,0 m
bei FD: GH max. 6,8 m
GD 22°- 48°
FD max. 10°

WA₂* II
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
TH max. 6,5 m
FH max. 10,0 m
bei FD: GH max. 7,5 m
GD 22°- 48°
FD max. 10°

WA₃ II
1 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
TH max. 6,5 m
FH max. 10,0 m
bei FD: GH max. 6,8 m
GD 22°- 48°
FD max. 10°

WA₄ III
9 Wo
GRZ 0,4
GFZ 1,2
bei FD: GH max. 10,5 m
FD max. 10°

WA₅ II
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,8
TH max. 6,5 m
FH max. 10,0 m
GD

WA₆ III
GRZ 0,4
GFZ 1,2
bei FD: GH max. 10 m
bei FD: GH max. 7,5 m
FD max. 10°

GEn a
GRZ 0,8
GFZ 2,4
BMZ 10,0
FH/GHmax. 15,0 m

GE a
GRZ 0,8
GFZ 2,4
BMZ 10,0
FH/GHmax. 15,0 m

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Gebäudehöhen in Abstimmung zu den Bezugshöhen abschließend definiert und festgesetzt.

Opferfeld
Friedhof

	9. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB)
SD 22°- 48° GD 22°- 48° FD max. 10°	Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1 und E.3.1, hier z. B.: - Satteldach (SD), Dachneigung hier 22° bis 48° - Geneigtes Dach (GD), einseitige und gegenläufigen Pultdächer sind unzulässig, Dachneigung hier 22° bis 48° - Flachdach (FD), mit einer Neigung bis 10°

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

442	**1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**
	Grundstücks- und Wegegrarzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer (nur eingemessene Gebäude gemäß Katasterkarte)
	2. Planerische Darstellungen und Hinweise
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planreralisierung)
108,24	Höhenpunkte in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016, Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Schmitz, 33602 Bielefeld, ermittelt am 30.06.2020 und 03.07.2020)
	Vorbelastung durch Gewerbenutzungen: Im gekennzeichneten Bereich der Teilflächen WA3, WA4 und WA6 können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarten Gewerbenutzungen bestehen.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): In den Teilflächen WA1, WA2, WA4* und WA5 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus zulässig. In den Teilflächen WA2, WA2* und WA3 ist bei Doppelhäusern nur 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und in den Teilflächen WA3 nur 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. In der Teilfläche WA4 sind maximal 9 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEn (§ 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO:
Im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet gilt gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO:

a) Es sind ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig (= Störgrad analog zu Mischgebieten).

b) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze** sind unzulässig.

c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.

d) **Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.

e) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig.

f) **Verkaufsstätten des Einzelhandels** sind unzulässig.

f1) Hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe.

f2) Verkaufsstätten der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit der hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
- die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

g) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** sind, (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß Text A. Rechtsgrundlagen) sind unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Betriebe und Anlagen nach Text D.1.4 f) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.4 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):
Im gesamten Gewerbegebiet gilt gemäß § 1(4-6, 9) BauNVO:

a) **Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter, Schrottlagerplätze** sind unzulässig.

b) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind unzulässig.

c) **Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe** (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind unzulässig.

d) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** sind unzulässig.

e) **Verkaufsstätten des Einzelhandels** sind unzulässig.

e1) Hiervon ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u. ä.), Brenn- und Baustoffe.

e2) Verkaufsstätten der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können im Rahmen des § 8 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden, wenn

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
- die Verkaufsfläche i. S. v. § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sowie in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Hinweis: Negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO dürfen nicht zu befürchten sein.

f) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein **Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV** (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß Text A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Betriebe und Anlagen nach Text D.1.4 f) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher und/oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Traufe, First- und Gesamthöhen in Meter ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte.

a) **Untere Bezugspunkte** für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen:

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Bezugshöhen definiert und festgesetzt.

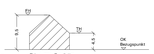
b) **Obere Bezugspunkte** für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen:

- Maximal zulässige **Traufhöhe** bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige **First- oder Gesamthöhe**: Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (z. B. Sattel-/Walmdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (inkl. Brüstung) bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Bezugshöhen sowie die Gebäudehöhen abschließend definiert und festgesetzt.

Prinzipschnitt Satteldach:

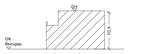
Beispiel mit 1 ½-geschossiger Bauweise



Prinzipschnitt Flachdach:

Beispiel mit 2 Vollgeschossen

Beispiel mit 3 Vollgeschossen und zurückgesetzter oberster Etage



Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Bezugshöhen sowie die Gebäudehöhen abschließend definiert und festgesetzt.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

b) Gesamthöhen – Solaranlagen im gesamten Plangebiet:
Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Festsetzung E.1.2.e).

c) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenwerte zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 22(4), 23(5) BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des geltenden Bauordnungsrechts bleiben hiervon unberührt.

3.2 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) **Randzone entlang der Straßenverkehrs- und Grünflächen:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone unzulässig.

b) **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 0,5 m Abstand von diesen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

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

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen abschließend untersucht und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer standortgerechten, heimischen Laubhecke als Schnitthecke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB in den Teilflächen des WA:
Mindestens drei Pflanzen je lfd. Meter. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten!

5.2 Pflanzgebot von artenreichen Blumenwiesen und Bäumen zur Gebietseingrünung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: In den festgesetzten Flächen sind entlang der Wegeverbindungen artenreiche Wegraine zu entwickeln sowie eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Dazu sind die Wegraine flächig mit artenreichem Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Ursprungsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") einzusäen (Blumenwiese mit mind. 50 % Kräuteranteil (anteilige Arten u. a. Wilde Möhre, Kuckucks-Lichtnelke, Spitzwegerich, Wiesen-Bockbart etc.)). Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (2 Mahdgänge pro Jahr (in Abhängigkeit der Wüchsigkeit), Abtransport des Mahdguts, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen). Die Baumpflanzungen sind aus mind. 25 standortgerechten, heimischen Laubbaumarten (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde o. ä.) in wechselnden Pflanzabständen vorzunehmen (mind. Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv mDb StU 16 – 18). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (mind. Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv mDb StU 16 - 18).

Hinweis: Im Laufe des Planverfahrens werden die Entwicklungsziele und Maßnahme weiter abgestimmt und definitiv festgesetzt.

5.3 Pflanzgebot von artenreichen Blumenwiesen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: In den festgesetzten Flächen sind zur Stärkung der gebietsinternen Grünachse (Allee Hühnerrotstraße) Saumzonen mit artenreichen Blumenwiesen aus Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatgut) gemäß § 40 BNatSchG (Ursprungsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland") anzulegen (Blumenwiese mit mind. 50 % Kräuteranteil (anteilige Arten u. a. Wilde Möhre, Kuckucks-Lichtnelke, Spitzwegerich, Wiesen-Bockbart etc.)). Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

5.5 Bindungen für den Erhalt von Gehölzbestand gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der festgesetzte eingemessene Baumbestand ist fachgerecht zu erhalten und sein alleeartiger Charakter zu sichern. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume entsprechend zu ersetzen (mind. Pflanzqualität: Solitärbaum, 4xv mDb StU 20-25 H 400 - 500). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zuwanlagen und Mauern sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Ausnahmen können im Bereich der bestandsgebäude, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschafts-, Fuß- und Radweg) und der privaten bestehenden Stellplatzanlagen unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.

5.6 Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten F.7) sind je Grundstück in den Teilflächen des WA1 – WA2 (Bereich für Einfamilien- und Doppelhäuser) zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

5.7 Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der festgesetzte eingemessene Baumbestand ist fachgerecht zu erhalten und sein alleeartiger Charakter zu sichern. Bei natürlichem Abgang sind die Bäume entsprechend zu ersetzen (mind. Pflanzqualität: Solitärbaum, 4xv mDb StU 20-25 H 400 - 500). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zuwanlagen und Mauern sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Ausnahmen können im Bereich der bestandsgebäude, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschafts-, Fuß- und Radweg) und der privaten bestehenden Stellplatzanlagen unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.

5.8 Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten F.7) sind je Grundstück in den Teilflächen des WA3 – WA4 (Bereich für Mehrfamilien- und Doppelhäuser) zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungsbahnen sind unzulässig.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB – örtliche Bauvorschriften –

Bauvorschriften für die Allgemeinen Wohngebiete (WA)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachformen und Dachneigungen: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

e) **Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:**

- Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.2b). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,0 m bei