



WA	II
0,4	o
TH= 6,50m	
FH= 10,00m	

WA	II
0,4	o
TH= 6,50m	
FH= 10,00m	

### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauVO nicht zulässig:
  - Gartenbauzone
  - Tierställe
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauVO)**  
2.1 In Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauVO).  
2.2 Die in der Planung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximale zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhelage der endgültig hergestellten im Grundstück grenzenloser Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Ergänzungsflächen ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schräglänge der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.  
2.3 Die in der Planung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhelage der endgültig hergestellten im Grundstück grenzenloser Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Ergänzungsflächen ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauVO)**  
3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.  
3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmeweise sind auch Nebenräume innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Die Ausnahmen ist daran gebunden, dass die Nebenräume in der Verbindung der Garage entstehen werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.  
3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrt der Garagen (Garagentor) und der Straßengrenze muß mindestens 6,0 m betragen.  
3.4 Balkone, Abtre- und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einflurhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein Reihenhäuserhaus.
- Flächen, die von Bepflanzung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**  
Innerhalb der Flächen, die von Bepflanzung freizuhalten sind, sind sämtliche Nebenanlagen und Einfahrten untersagt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit hochwertigen Reigrasputz einzudecken. Das Saatgut muss dem hiesigen Naturschutz entsprechen, d.h. es darf keinen Neozoen-Anteil oder Arten wie die Französischen Hornkraute beinhalten. Das Saatgut muss getrennt sein, eine extensive, aromatische Bioträufel heranzubringen. Von der Eingliederung ausgeschlossen sind Laubbäume. Die Laubbäume sind in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zueinander sowie zur nördlichen und südlichen Flurstücksgrenze auf der Fläche gepflanzt. Bäume, die mit einer jährlichen Pflanzhöhe von 150 bis 200 cm anzufragen.  
6.2 Die Baubekämpfung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Wasser und Boden (Art 65 VgV) (z.B. Beschädigungen oder Zerstörungen von Forstparzellen) (§ 44 BauGB) nur außerhalb der Vogelschutzzone zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar. Die gelassenen Flächen sind bis zum nächsten Baubeginn als vegetationsfreie Schwardecks zu erhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (graben o.ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Abwehungen hiervon sind nur nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig, wenn vorab genehmigt festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Bauortes keine Vogelschutzzone befindet.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Plandis A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestquerschnitt 60/100 und die Bäume I. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestquerschnitt 80/100 anzupflanzen. Die Bäume unter der Bepflanzung sind mit einer geeigneten Regenwanne (z.B. Folienwanne) auszustatten. Die Bäume sind in die Bepflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.  
7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Plandis A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestquerschnitt 60/100 anzupflanzen. Die Bäume unter der Bepflanzung sind mit einer geeigneten Regenwanne (z.B. Folienwanne) auszustatten. Die Bäume sind in die Bepflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.  
7.3 Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ sind insgesamt 5 Bäume II. Ordnung gemäß Plandis B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestquerschnitt 80/100 anzupflanzen. Die Bäume unter der Bepflanzung sind mit einer geeigneten Regenwanne (z.B. Folienwanne) auszustatten.  
7.4 Es wird festgesetzt, dass die hier überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Ergänzungsplanung gärtnerisch anzufragen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Plandis A: Sträucher	Plandis B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Ahornweide	Feldahorn	Acer campestre
Korneläule	Hainbuche	Cornus betulus
Roter Hainbühl	Eschenleite	Castanea sativa
Hasel	Waldahorn	Juglans regia
Ergelfilz-Weißdorn	Waldspindel	Malus cornuta
Platanenblüher	Vogelbeere	Prunus alba
Liguster	Fichte-Traubeneiche	Prunus padus
Hortensienstrauch	Waldrebe	Prunus spinosa
Kirschpflaume	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Eibisch	Sorbus torminalis
Fußbaum	Rhamnus frangula	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	
Hornstrauch	Rosa canina	
Silberweide	Salix caprea	
Waldger-Schneeball	Viburnum lantana	
Wasserschneeball	Viburnum opulus	

### Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 46 BauO NRW)

- Garagen sind in den Fassadenmaterialien des Hauptbauteils auszuführen.
- Doppelhaushalten und Hauspaaren sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dachabdichtung und Fassadenmaterialien auszuführen.

### Hinweise

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bezieht sich über einen auf Braunkohle verfahren Bergwerksgebiet im Eigentum der RWE Power AG Bergbau, Sitzweg 2 in 50935 Köln.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans über den auf Steinkohle verfahren Bergwerksgebiet "Hainberg", Eigentümern dieser Bergbauberechtigungen ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist in näher Zukunft nicht mit Abbaumassnahmen in diesem Gebiet zu rechnen.

### Sümpfungsmassnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorgelegten Unterlagen (Differenzkarte mit Stand: 01.10.2015 aus dem Rekonzept, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserentnahme, des Sammelbeschlusses - Az.: 61423-2004-1 -) von durch Sümpfungsmassnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserentnahmen betroffen. Hierbei wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einleitung von Schneider & Thiele, 1995 bearbeitet; Oberflächennutzungsplan, §§ 4, 7, 10, 18, 2, 4, 10, 17) K10, K11, K12, K13, K14, K15, K16, K17, K18, K19, K20, K21, K22, K23, K24, K25, K26, K27, K28, K29, K30, K31, K32, K33, K34, K35, K36, K37, K38, K39, K40, K41, K42, K43, K44, K45, K46, K47, K48, K49, K50, K51, K52, K53, K54, K55, K56, K57, K58, K59, K60, K61, K62, K63, K64, K65, K66, K67, K68, K69, K70, K71, K72, K73, K74, K75, K76, K77, K78, K79, K80, K81, K82, K83, K84, K85, K86, K87, K88, K89, K90, K91, K92, K93, K94, K95, K96, K97, K98, K99, K100, K101, K102, K103, K104, K105, K106, K107, K108, K109, K110, K111, K112, K113, K114, K115, K116, K117, K118, K119, K120, K121, K122, K123, K124, K125, K126, K127, K128, K129, K130, K131, K132, K133, K134, K135, K136, K137, K138, K139, K140, K141, K142, K143, K144, K145, K146, K147, K148, K149, K150, K151, K152, K153, K154, K155, K156, K157, K158, K159, K160, K161, K162, K163, K164, K165, K166, K167, K168, K169, K170, K171, K172, K173, K174, K175, K176, K177, K178, K179, K180, K181, K182, K183, K184, K185, K186, K187, K188, K189, K190, K191, K192, K193, K194, K195, K196, K197, K198, K199, K200, K201, K202, K203, K204, K205, K206, K207, K208, K209, K210, K211, K212, K213, K214, K215, K216, K217, K218, K219, K220, K221, K222, K223, K224, K225, K226, K227, K228, K229, K230, K231, K232, K233, K234, K235, K236, K237, K238, K239, K240, K241, K242, K243, K244, K245, K246, K247, K248, K249, K250, K251, K252, K253, K254, K255, K256, K257, K258, K259, K260, K261, K262, K263, K264, K265, K266, K267, K268, K269, K270, K271, K272, K273, K274, K275, K276, K277, K278, K279, K280, K281, K282, K283, K284, K285, K286, K287, K288, K289, K290, K291, K292, K293, K294, K295, K296, K297, K298, K299, K300, K301, K302, K303, K304, K305, K306, K307, K308, K309, K310, K311, K312, K313, K314, K315, K316, K317, K318, K319, K320, K321, K322, K323, K324, K325, K326, K327, K328, K329, K330, K331, K332, K333, K334, K335, K336, K337, K338, K339, K340, K341, K342, K343, K344, K345, K346, K347, K348, K349, K350, K351, K352, K353, K354, K355, K356, K357, K358, K359, K360, K361, K362, K363, K364, K365, K366, K367, K368, K369, K370, K371, K372, K373, K374, K375, K376, K377, K378, K379, K380, K381, K382, K383, K384, K385, K386, K387, K388, K389, K390, K391, K392, K393, K394, K395, K396, K397, K398, K399, K400, K401, K402, K403, K404, K405, K406, K407, K408, K409, K410, K411, K412, K413, K414, K415, K416, K417, K418, K419, K420, K421, K422, K423, K424, K425, K426, K427, K428, K429, K430, K431, K432, K433, K434, K435, K436, K437, K438, K439, K440, K441, K442, K443, K444, K445, K446, K447, K448, K449, K450, K451, K452, K453, K454, K455, K456, K457, K458, K459, K460, K461, K462, K463, K464, K465, K466, K467, K468, K469, K470, K471, K472, K473, K474, K475, K476, K477, K478, K479, K480, K481, K482, K483, K484, K485, K486, K487, K488, K489, K490, K491, K492, K493, K494, K495, K496, K497, K498, K499, K500, K501, K502, K503, K504, K505, K506, K507, K508, K509, K510, K511, K512, K513, K514, K515, K516, K517, K518, K519, K520, K521, K522, K523, K524, K525, K526, K527, K528, K529, K530, K531, K532, K533, K534, K535, K536, K537, K538, K539, K540, K541, K542, K543, K544, K545, K546, K547, K548, K549, K550, K551, K552, K553, K554, K555, K556, K557, K558, K559, K560, K561, K562, K563, K564, K565, K566, K567, K568, K569, K570, K571, K572, K573, K574, K575, K576, K577, K578, K579, K580, K581, K582, K583, K584, K585, K586, K587, K588, K589, K590, K591, K592, K593, K594, K595, K596, K597, K598, K599, K600, K601, K602, K603, K604, K605, K606, K607, K608, K609, K610, K611, K612, K613, K614, K615, K616, K617, K618, K619, K620, K621, K622, K623, K624, K625, K626, K627, K628, K629, K630, K631, K632, K633, K634, K635, K636, K637, K638, K639, K640, K641, K642, K643, K644, K645, K646, K647, K648, K649, K650, K651, K652, K653, K654, K655, K656, K657, K658, K659, K660, K661, K662, K663, K664, K665, K666, K667, K668, K669, K670, K671, K672, K673, K674, K675, K676, K677, K678, K679, K680, K681, K682, K683, K684, K685, K686, K687, K688, K689, K690, K691, K692, K693, K694, K695, K696, K697, K698, K699, K700, K701, K702, K703, K704, K705, K706, K707, K708, K709, K710, K711, K712, K713, K714, K715, K716, K717, K718, K719, K720, K721, K722, K723, K724, K725, K726, K727, K728, K729, K730, K731, K732, K733, K734, K735, K736, K737, K738, K739, K740, K741, K742, K743, K744, K745, K746, K747, K748, K749, K750, K751, K752, K753, K754, K755, K756, K757, K758, K759, K760, K761, K762, K763, K764, K765, K766, K767, K768, K769, K770, K771, K772, K773, K774, K775, K776, K777, K778, K779, K780, K781, K782, K783, K784, K785, K786, K787, K788, K789, K790, K791, K792, K793, K794, K795, K796, K797, K798, K799, K800, K801, K802, K803, K804, K805, K806, K807, K808, K809, K810, K811, K812, K813, K814, K815, K816, K817, K818, K819, K820, K821, K822, K823, K824, K825, K826, K827, K828, K829, K830, K831, K832, K833, K834, K835, K836, K837, K838, K839, K840, K841, K842, K843, K844, K845, K846, K847, K848, K849, K850, K851, K852, K853, K854, K855, K856, K857, K858, K859, K860, K861, K862, K863, K864, K865, K866, K867, K868, K869, K870, K871, K872, K873, K874, K875, K876, K877, K878, K879, K880, K881, K882, K883, K884, K885, K886, K887, K888, K889, K890, K891, K892, K893, K894, K895, K896, K897, K898, K899, K900, K901, K902, K903, K904, K905, K906, K907, K908, K909, K910, K911, K912, K913, K914, K915, K916, K917, K918, K919, K920, K921, K922, K923, K924, K925, K926, K927, K928, K929, K930, K931, K932, K933, K934, K935, K936, K937, K93