

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 06.080 – Uhlenfeld Ost -

1. Art und Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 4 (2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Baugebiet nicht zulässig.

2. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gilt für die zulässigen Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksbreite von 16,0 m.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den freistehenden Einzelhäusern sind je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

Entlang der Erlenfeldstraße sind die 7 vorhandenen und entsprechend festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

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

In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Ausgleichsfläche / Feldgehölz mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation in der westfälischen Bucht – sind die im Umweltbericht näher ausgeführten Vorschläge zur Anlage eines Feldgehölzes umzusetzen. Die Umsetzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauNVO NW

6. Traufhöhen, Firsthöhen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit einer Traufhöhe zwischen 72,50 m und 73,00 m über NHN sowie mit einer Firsthöhe zwischen 77,50 m und 79,50 m über NHN zulässig.

7. Dachformen, Dachneigungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Ziegel oder Dachsteine in roten, grauen und schwarzen Farbtönungen zulässig.

8. Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind für die seitlichen und rückwärtigen Gartenflächen, die sich zu den öffentlichen Erschließungsflächen orientieren, als Einfriedung nur Hecken sowie begrünte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune sind

nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze zulässig und müssen zur öffentlichen Erschließungsfläche hin vollständig und dauerhaft durch Hecken begrünt werden.

Hinweise

9. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10. Grundwasser

Bei derzeitigen oder auf Dauer zu erwartenden geringen Flurabständen des Grundwassers müssen Keller in abgedichteter Form als weiße oder schwarze Wannen ausgebildet werden. Es darf nicht erforderlich werden, dass zur Trockenhaltung von Kellergeschossen Drainagen an die Abwasserkanäle angeschlossen werden oder eine sonstige Verbindung erhalten. Nach der städtischen Abwassersatzung darf Grundwasser grundsätzlich nicht in die städtische Abwasseranlage gelangen.

11. Artenschutz

Im Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hiernach sind die Belange von planungsrelevanten Arten nach BNatSchG beachtlich. Nähere Ausführungen hierzu befinden sich im Gutachten vom 07.10.2010 in der Akte zum Bebauungsplan.

12. Baumschutz während und nach der Bauphase

Die zu erhaltende Baumreihe ist im Rahmen der Baustellenaktivitäten (Baumaschinen, Anlage von Lagerplätzen) durch stabile Baumzäune gegen Beschädigungen zu sichern. Für den Baumschutz sind ausreichende Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Im Zuge der Ausbauplanung für den Ausbau der Erlenfeldstraße ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Poller) sicher zu stellen, dass die gesamte Verkehrsgrünfläche unterhalb der Bäume dauerhaft von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird.

13. Ziel der Begrenzung der Versiegelung

Um die Versiegelung der Erdoberfläche gering zu halten, sollen neu anzulegende Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien oder Pflasterbelag befestigt werden.

14. DIN-Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Bautechnischen Bürgeramt des Technischen Rathauses, Gustav-Heinemann-Straße 10, 59065 Hamm eingesehen werden.