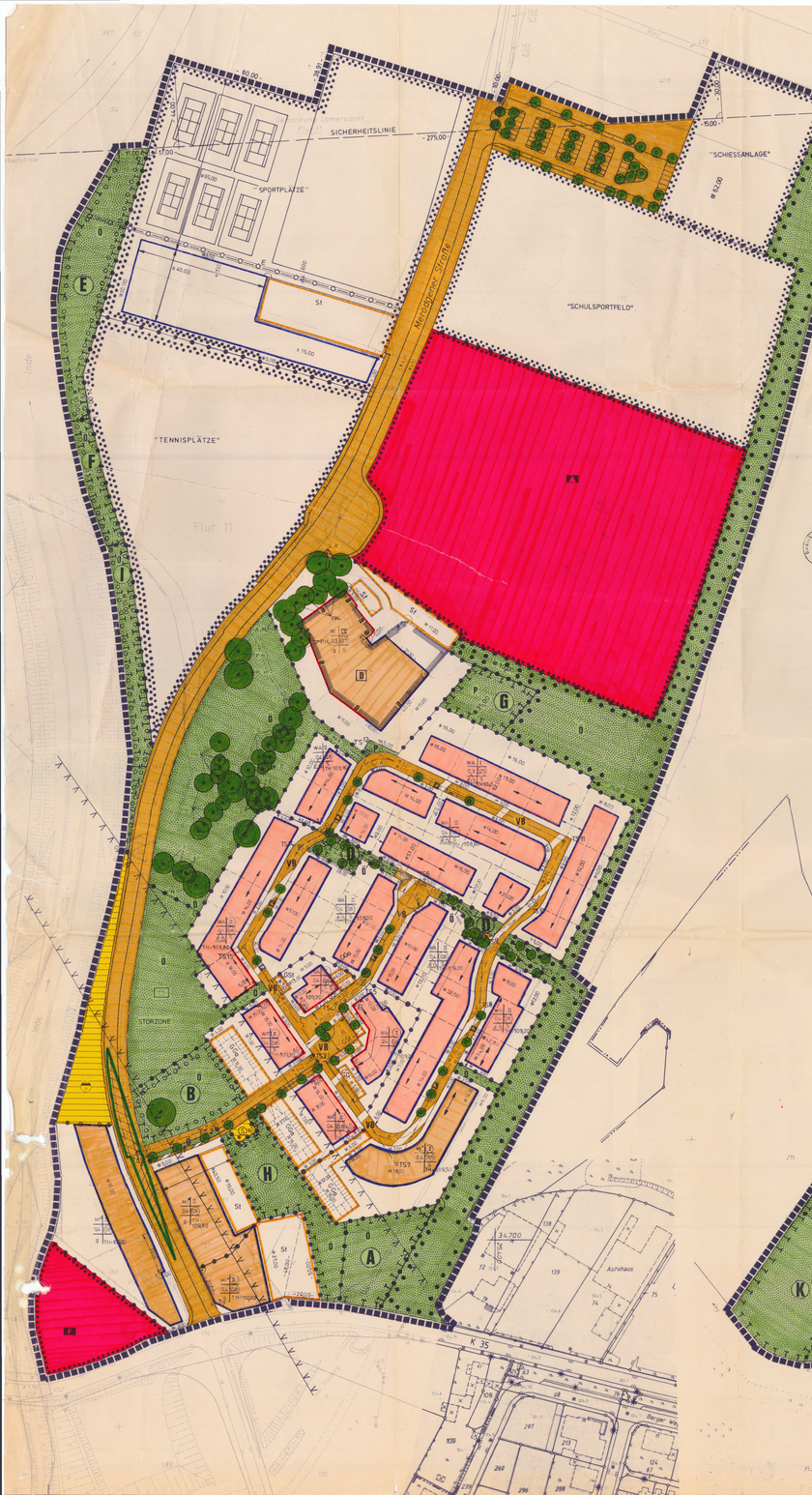

Externe Ausgleichsflächen
Gemarkung Lucherberg
Flur 2 Parzelle 215 teilweise
M.: 1: 1000

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II. S. 885, 1122) und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 (BGBl. II. S. 885/1124) und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, Anlageband zum BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991.
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 08. 1994 (GV.NW. S.710), zuletzt geändert durch Artikelgesetz vom 02. 06. 1995 (GV.NW. Nr. 35, S 382)
6. Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauONW) vom 07. 03. 1995 (GV.NW/S. 218 /SGV.NW. 232).
7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

INHALT BauGB
§ 9 (1) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, a, 18 b, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 a, 25 b, 26
§ 9 (2), (3), (5), (6), (7) und (8)
§ 9 (4) in Verbindung mit der BauONW
INHALT BNatSchG
§ 8, § 8a

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie §§ 2 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Grundstücksfläche
- MI — Mischgebiet
- überbaubare Grundstücksfläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO

- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
- II — als Höchstgrenze
- (II) — zwingend
- TH — maximal zulässige Traufhöhe in m ü.NN

BAUWEISEN, -LINIEN UND -GRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Baulinie oder -grenze mit Nutzungsgrenze
- a — auf vorhandener Gebäudekante als geometrischer Bezug

FLÄCHEN FÜR NEBEN- U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- S — Schule
- F — Feuerwehr
- Flächen oder Baugrundstücke für Sport- und Spielanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen
- VB — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischprinzip von Fahr- und Fußgängerverkehr
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Abwasser
- P — Pumpwerk
- Sammelstelle für Recyclingmaterial

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- oberirdisch mit Schutzstreifen
- unterirdisch mit Arbeitsstreifen
- E — Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- Spielplatz
- Ö — Öffentlich
- P — Privat

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- H / T — Flächen für Maßnahmen

FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Flächen für bisondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN
§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von: Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten

A.H.	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
A.P.	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
C.B.	Carpinus betulus	Hainbuche
F.E.	Fraxinus excelsior	Esche
P.N.	Populus nigra	Schwarz-Pappel
P.H.	Populus hybrida	Hybrid-Pappel
Pl.H.	Platanus hybrida	Bastard-Platane
Q.R.	Quercus robur	Stiel-Eiche
T.C.	Tilia cordata	Winter-Linde

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT DER BauONW

- S — Satteldach
- Hauptfirstrichtung

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN
§ 9 (6) und (7) BauGB, BauNVO

- geologische Störzone
- D — Umgrenzung von denkmalgeschützten Einzelanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck: Sichthindernisse und Bewuchs über 0,60 m Höhe unzulässig

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 (6) und 4 BauNVO)

1.1 Die Gemeindeverbandsschule sind entsprechend der Planzeichnung für die Nutzung als Schulgelände bzw. die Anlage einer Feuerwache bestimmt.

1.2 Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Die südlichen Bauflächen entlang der Merödgener Straße sind als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

sind gemäß § 1 (5) BauNVO als Nutzungen ausgeschlossen.

1.4 In den mit MI* gekennzeichneten Bereichen sind die Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe

gemäß § 1 (5) BauNVO als Nutzungen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Wohn- und Mischbauflächen durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt. Für die Sportplätze ist das Maß der baulichen Nutzung durch Angabe der zulässigen Grundfläche bestimmt.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen ist für die Wohn- und Mischbauflächen nach § 18 BauNVO durch die Festsetzung der Traufhöhe in m.ü.NN bestimmt. Für die Sport- und Tennisplätze ist das Maß der baulichen Nutzung durch Angabe der zulässigen Gebäudehöhe über der angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt.

2.3 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in Abweichung von § 19 (4), Satz 2, nicht überschritten werden darf.

2.4 Auf den mit WA* und MI* bezeichneten Flächen darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.5 Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen sind.

2.6 Gemäß § 16 (6) BauNVO kann die Geschoßflächenzahl durch Aufenthaltsräume in Dachgeschossen bei

Zulässigkeit maximal zweigeschossiger Bauweise um 70 %
Zulässigkeit maximal zweigeschossiger Bauweise um 35 %

überschritten werden.

2.7 Gemäß § 9 (1) 6 BauGB dürfen bei Einzel- und Doppelhausbebauung (Textliche Festsetzung 3.2.)

- 1-geschossige Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen
- 2-geschossige Gebäude nicht mehr als 4 Wohnungen

haben.

3. Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 22 (1) BauNVO ist für die Mischgebiete die geschlossene Bauweise festgesetzt. Für alle übrigen Baugebiete gilt die offene Bauweise.

3.2 Gemäß § 22 (2) Satz 3 wird bestimmt, daß auf den mit E gekennzeichneten Bauflächen allein Einzel und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.
Einzelhäuser sind Gebäude, in denen die Mehrzahl der Wohnungen durch einen gemeinsamen Treppenraum bzw. Hausflur erschlossen wird.
Doppelhäuser sind zwei in einer der seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute Einzelhäuser.
Abweichend hiervon kann ein Einzelhaus mit insgesamt nicht mehr als zwei Wohneinheiten eine Einliegerwohnung enthalten.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Überschreitung dieser Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, gläserne Vorbauten, Eingangsüberdachungen u.ä. ist in Anwendung des § 23 (3) BauNVO auf nicht mehr als 1,50 Meter über nicht mehr 1/3 als der Länge der jeweiligen Fassade begrenzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen in baulichem Zusammenhang mit den Wohngebäuden zulässig. Rankgerüste und Pergolen bis zu 2,50 m Höhe, Gerätehäuschen mit bis zu insgesamt 12 m³ umbautem Raum und Wintergärten oder Gewächshäuser bis zu insgesamt 30 m³ umbauten Raum sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Der Zusammenhang mit den Gebäuden muß durch die Lage der Bauköpfer gegeben sein, oder durch Bauteile hergestellt werden.

4.3 Abweichend von 4.2. sind Garagen und überdachte Stellplätze in den mit WA* bzw. MI* bezeichneten Bereichen auch hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

5. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

5.1 Zweckbestimmung Schulsportfeld

Die im Plan gekennzeichnete Fläche dient der Anlage von Sportplätzen

5.2 Zweckbestimmung Sportplätze

Die im Plan gekennzeichnete Fläche dient der Anlage von bis zu zwei Sportfeldern, einschließlich der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen, insbesondere der Umkleiden, Stellplätze, Tribünen, Beleuchtungseinrichtungen und Einfriedungen sowie von bis zu sechs Spielfeldern für Tennis und einer Tennishalle einschließlich der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen; insbesondere Umkleiden, Stellplätzen, Tribünen, Beleuchtungseinrichtungen und Einfriedungen.

Zusätzlich sind im baulichen Zusammenhang mit den Umkleiden oder der Halle Klubräume, einschließlich einer Gastronomie mit bis zu 75 Sitzplätzen, zulässig.

Die maximal überbaubare Fläche ist mit 2400 m² festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

für die Halle mit 12.50 Meter
für die übrigen Gebäude mit 6,50 Meter

über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Merödgener Straße festgesetzt.
Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt des Lotes vom Schwerpunkt des Baukörpers auf die Straßenbegrenzungslinie mit der Straßenbegrenzungslinie.

5.3 Zweckbestimmung Tennisplätze

Die im Plan gekennzeichnete Fläche dient der Anlage von bis zu sechs Spielfeldern für Tennis und einer Tennishalle einschließlich der zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen; insbesondere Umkleiden, Stellplätzen, Tribünen, Beleuchtungseinrichtungen und Einfriedungen.

Zusätzlich sind im baulichen Zusammenhang mit den Umkleiden oder der Halle Klubräume, einschließlich einer Gastronomie mit bis zu 75 Sitzplätzen, zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

für die Halle mit 12.50 Meter
für die übrigen Gebäude mit 6,50 Meter

über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Merödgener Straße festgesetzt.
Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt des Lotes vom Schwerpunkt des Baukörpers auf die Straßenbegrenzungslinie mit der Straßenbegrenzungslinie.

5.3 Zweckbestimmung Schießanlage

Die im Plan gekennzeichnete Fläche dient der Anlage einer Schießanlage mit offenen sowie eingehausten Schießbahnen mit Kleinkaliber-, Luftdruck- und Armbrustschießstand für Sportschützen und zur zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen; insbesondere der Umkleiden, Stellplätzen, Beleuchtung und Einfriedung.

Zusätzlich sind im baulichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung Klubräume, einschließlich einer Gastronomie mit bis zu 75 Sitzplätzen, zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Plan mit VB bezeichneten Verkehrsflächen sind nach dem Mischungsprinzip von Fahr- und Fußgängerverkehr entsprechend den EAE 85 herzustellen.

7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind grundsätzlich in allen Bau- und Grünflächen zulässig.

8. Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Im Plan sind die Flächen für eine Abwasserpumpstation und für das Sammeln von Recyclingmaterial als dargestellt.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"

Außerhalb des zu Spielzwecken hergerichteten Bereichs ist pro 400 m² ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu starkem Einzelgehölz zu entwickeln. Die Gehölze sind vorzugsweise der Pflanzliste unter 12.11. zu entnehmen. Die Mindestqualität Stu beträgt 18-20 cm in 1,00 m Höhe über dem Wurzelhals.

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

10.1 Straßenbäume sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Hochborde, Rammschutz, Aufbringen von Holzpollern vor mechanischen Schädigungen zu schützen.

10.2 Die Baumscheiben der Straßenbäume dürfen 4 m² nicht unterschreiten. Sie sind in unversiegelter Bauweise anzulegen.

10.3 Alle Fluwege, einschließlich des Weges auf der alten Bahntrasse, sind in ihrer heutigen Bauweise zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig. Zusätzliche Wege innerhalb der Maßnahmenflächen sind nicht zulässig.

10.4 Die Befahren der Fluwege ist nicht zulässig und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Gehölzpflanzungen, Absperrpfosten, Findlinge, zu verhindern.

10.5 Die nicht überbaute Fläche von Baugrundstücken kann maximal zu 10 % befestigt werden.

10.6 Zu 100 % versiegelnde Bauweisen von Beilgen sind nur für Garagenzufahrten und Verkehrsflächen zulässig.

10.7 Die Maßnahmenflächen (A), (G) und (H) sowie die externen Maßnahmenflächen (A), (L) und die Straßenbäume sind so anzulegen, extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² ist ein regionaltypischer Obsthochstamm zu pflanzen und artgerecht zu pflegen. Als Unterwuchs ist kräuterreiches Grünland einzusäen und zu entwickeln. Das Grünland ist maximal zweimal jährlich zu mähen, jedoch nicht vor dem 15. Juni und nicht vor dem 15. September. Das Mahdgut ist frühestens am 3. Tag nach der Mahd von der Fläche zu entfernen.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Schießanlage sind an baulichen oder sonstigen Anlagen sowie auf den genutzten Freiflächen derartige bauliche oder technische Vorkehrungen zu treffen, daß die Gesamtschalleistung den Schallleistungspegel L_{WA} nicht übersteigt, der sich aufgrund des flächenbezogenen Schallleistungspegels $L_{WA''}$ = 65 dB(A)/m² nach Formel 3, DIN 18005 ergibt.

11.2 Auf der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportplätze ist die Anlage der offenen Spielfelder nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß die zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18 005 für die angrenzenden Bauflächen im Plangebiet notwendige Abschirmung durch die Abschirmung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche oder andere Maßnahmen zum Lärmschutz erreicht wird.

11.3 Auf den Sportplätzen westlich der Merödgener Straße, ist ein Spielbetrieb unter Beteiligung von Publikum zwischen 22^{00} und 6^{00} Uhr nicht zulässig.

11.4 Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Teils der Wohnbaufläche am südöstlichen Rand des Plangebietes sind die Außenwandflächen von Aufenthaltsräumen an der Ostseite der Gebäude zum Schutz vor den möglichen Geräuscheinwirkungen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe auf den Flurstücken Nr. 72, 138, 139, 74 und 75 der Flur 10 der Gemarkung Lamersdorf so auszubilden, daß eine bewertete Schalldämmaß R_{w} = 25 dB(A) erreicht wird. Schlafräume sind darüber hinaus mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, so daß ein innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtstunden auch bei Belüftung der Räume gewährleistet ist.

12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

12.1 Sämtliche vorhandene und geplante Laubgehölze sind zu erhalten. Wird das Abholzen von Laubgehölzen durch geplante Baumaßnahmen erforderlich, sind sie artgleich innerhalb des Plangebietes zu ersetzen.

12.2 Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete darf der Anteil der Nadelhölzer 10 % der Gesamtindividuenzahl der Gehölze nicht überschreiten.

12.3 Hecken aus Nadelhölzern sind generell nicht zulässig.

12.4 Innerhalb des Straßenraumes östlich der Merödgener Straße (1. Entwicklungsabschnitt) sind mindestens 35, innerhalb des Straßenraumes östlich der Merödgener Straße (2. Entwicklungsabschnitt) sind mindestens 10 standortgerechte und heimische Laubbäume vorzugsweise aus der Pflanzliste unter 12.10. anzupflanzen. Als Mindestqualität der Bäume wird ein Stammumfang von 18 - 20 cm in 1,00 m Höhe über dem Wurzelhals festgesetzt. Die Baumscheiben sind mit heimischen Stauden zu bepflanzen, oder der Sukzession zu überlassen.

12.5 Die das Plangebiet im Osten begrenzende öffentliche Grünfläche ("alte Bahntrasse") ist weiterhin der Sukzession zu überlassen. Der die Fläche durchquerende Weg kann bei Bedarf freigeschnitten werden.

12.6 Die Gehölze auf der Baumwiese östlich der "Merödgener Straße" sind zu erhalten. Hybrid-Pappeln sind bei Abgang durch standortgerechte und heimische Gehölze vorzugsweise aus der Pflanzliste unter 12.11. zu ersetzen.

12.7 Die Maßnahmenflächen (G) sind geschlossen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus der Pflanzliste unter 12.11. zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt im Mittel eine Pflanze pro 2 m². Pro 20 Sträucher ist ein Laubbaum zu pflanzen.

12.8 Innerhalb der Maßnahmenflächen (B) und (F) ist pro angefangene 250 m² ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Mindestqualität StU 18 - 20 cm in 1,00 m Höhe über dem Wurzelhals vorzugsweise aus der Pflanzliste unter 12.11. zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften und höchstens zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juni und nicht vor dem 15. September zu mähen.

12.9 Innerhalb der Maßnahmenflächen (C), (E) und (I) ist parallel zum Verlauf der "Inde" ein mindestens 10 m breites Ufergehölz aus heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzugsweise aus der Pflanzliste unter 12.11. anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte beträgt im Mittel ein Pflanze pro 2 m².

12.10 Pflanzliste heimischer und standortgerechter Gehölze für Straßenbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde

12.11 Pflanzliste heimischer und standortgerechter Gehölze für Maßnahmenflächen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix alba	Silber-Weide
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Salix aurita	Ohr-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix cinerea	Grau-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix purpurea	Purpur-Weide
Fraxinus excelsior	Esche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Salix viminalis	Korb-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde
Regionaltypische Obstbaumsorten		Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel	Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ribes rubrum	Wald-Johannisbeere
Crataegus-monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hecken-Rose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa arvensis	Feld-Rose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide
		Rosa rubiginosa	Hunds-Rose

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB sowie § 81 BauONW)

A. Dachform und Dachaufbauten

a. Als Dachformen sind geneigte Dächer als Satteldächer, Pultdächer mit versetzten Satteldächern, und Walmdächer zulässig.

Andere Dachformen (z.B. Flachdächer) sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 20 % der insgesamt überbauten Fläche nicht überschreiten darf.

b. Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen von den Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Die Länge der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der zugehörigen Traufläge nicht überschreiten. Werden Dachaufbauten in mehr als einer Ebene angeordnet, so darf die Länge aller Dachaufbauten insgesamt 2/3 der zugehörigen Traufläge nicht überschreiten.

Werden zusätzlich zu Dachaufbauten auch Zwerchhäuser errichtet, so verringert sich die anrechenbare Traufläge um die Breite der Zwerchhäuser.

Werden zusätzlich zu Dachaufbauten auch Dachflächenfenster errichtet, so sind ihre Breiten auf die Breiten der Dachaufbauten zur Hälfte anzurechnen.

B. Dachneigungen

a. Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bauliefe von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32° - 50° auszuführen. Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bauliefe über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32° - 38° zu versehen.

b. Zweigeschossige Hauptgebäude mit einer Bauliefe von bis zu 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 32 - 38° auszuführen. Zweigeschossige Hauptgebäude mit einer Bauliefe über 10,00 m sind mit einer Dachneigung von 25° - 32° zu versehen.

Die Bauliefe wird stets senkrecht zur Firstrichtung gemessen.

c. Begrünte Dachflächen sind mit einer Neigung bis zu 30° zulässig.

C. Garagen und Stellplätze

a. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß § 47 BauONW wird festgesetzt:
Beim Neubau oder Umbau sind für die erste errichtete Wohnungseinheit zwei Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei gilt der Staurraum vor der Garage als Stellplatz.

Für jede weitere Wohneinheit ist zusätzlich ein Stellplatz nachzuweisen.

Garagen sind unter Einhaltung von 5,00 m Mindestabstand hinter der straßenseitigen Baugrenze zu errichten.

b. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind mit gleicher Dachform zu versehen.

Die Traufhöhen werden auf maximal 3,50 m über Oberkante angrenzenden Straßenhöhenniveau festgesetzt. Die First- bzw. Attikahöhen sowie die unteren Dachabschlüsse sind höhengleich auszubilden.

D. Gestaltung der Vorgärten

Im Bereich der Wendeanlagen sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsfläche mit einem Mindestabstand von 1.00 Metern von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Ausgebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Bebauung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Es ist deshalb Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB erforderlich, daß besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere Gründungsmaßnahmen, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Innerhalb der als geologische Störzone gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen nur dann zulässig, wenn ihre konstruktive Ausbildung sicher stellt, daß sie durch die möglichen Bodensetzungen nicht gefährdet werden.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen archäologisch bedeutenden Siedlungsraum. Bei Erdbewegungen ist in jeden Fall mit der Zerstörung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Denzufolge sind vor Beginn von Bodenbewegungen archäologische Untersuchungen einzuplanen.

Im Bereich des Gutes Merödgen ist mit bedeutender archäologischer Substanz zu rechnen. Nach den vorliegenden Informationen muß von Vorgängerbauten mindestens des 14. Jahrhunderts ausgegangen werden.

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in die zu erteilende Baugenehmigung aufzunehmen und die mit den Erdarbeiten betrauten sind entsprechend zu belehren, da im Plangebiet jederzeit mit Befunden zu rechnen ist.

III Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Zeitpunkt zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 und 8a BNatSchG)

Gemäß §§ 9 und 8a BNatSchG wird festgesetzt, daß die nachfolgend zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe spätestens in den auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Jahr zu beginnen und spätestens in dem auf den Abschluß der Erschließungsarbeiten folgenden Kalenderjahr fertigzustellen sind. Maßgeblich für den Abschluß der Erschließungsarbeiten ist die Abnahme der Leistung durch die Gemeinde.

2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den öffentlichen Flächen (§ 8a BNatSchG)

2.1. Für den Eingriff durch Verkehrsflächen östlich und westlich der Merödgener Straße sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen (A), (B), (F) und (K) durchzuführen.

2.2. Für den Eingriff durch Bebauung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen (I) durchzuführen.

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den privaten Bauflächen (§ 8a BNatSchG)

3.1. Für den Eingriff durch Wohnbebauung östlich der Merödgener Straße sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen (A), (B), (F) und (K) durchzuführen.

3.2. Für den Eingriff durch Wohnbebauung westlich der Merödgener Straße sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenfläche (C) durchzuführen.

3.3. Für den Eingriff durch Bebauung innerhalb des Mischgebietes im Zentrum des Planbereiches ("Gut Merödgen") sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenfläche (G) durchzuführen.

3.4. Für den Eingriff durch Bebauung innerhalb des Mischgebietes im südlichen Planbereich östlich der "Merödgener Straße" sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen (H) durchzuführen.

AUFSTELLUNG:

1. Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 03.05.1994 gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt.
Dieser Beschluß wurde am 10.05.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Inden, den 25.06.1996
Gemeindedirektor

BÜRGERBETEILIGUNG:

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates vom 03.05.1995 in der Zeit vom 24.05.1995 bis zum 23.06.1995 einschließlich durchgeführt.
Inden, den 28.03.1996
Gemeindedirektor

OFFENLAGEBESCHLUSS:

3. Der Offenlegenentwurf zu diesem Plan wurde am 14.09.1994 gemäß § 2 (3) BauGB durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Inden, den 28.03.1996
Gemeindedirektor

OFFENLAGE:

4. Der Offenlegenentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.11.1994 bis zum 23.01.1995 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.11.1994 ortsüblich bekannt gemacht.
Inden, den 28.03.1996
Gemeindedirektor

1. BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN OFFENLAGE:

5. Der geänderte Offenlegenentwurf wurde am 22.02.1995 gemäß § 3 (3) BauGB durch den Gemeinderat zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
Inden, den 28.03.1996
Gemeindedirektor

1.