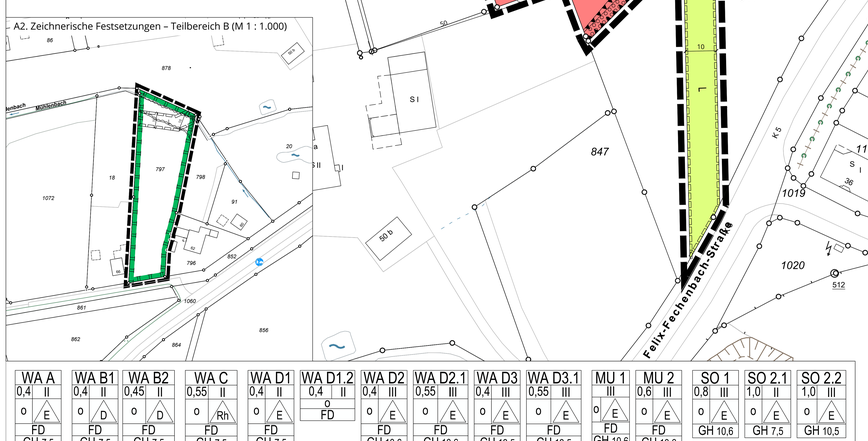
A1. Zeichnerische Festsetzungen – Teilbereich A (M 1 : 500)

A2. Zeichnerische Festsetzungen – Teilbereich B (M 1 : 1.000)



WA A	WA B1	WA B2	WA C	WA D1	WA D1.2	WA D2	WA D2.1	WA D3	WA D3.1	MU 1	MU 2	SO 1	SO 2.1	SO 2.2
0,4 II	0,4 II	0,45 II	0,55 II	0,4 II	0,4 II	0,4 III	0,4 III	0,4 III	0,55 III	III	0,6 III	0,8 III	1,0 II	1,0 III
o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
E	D	D	Rh	E	FD	E	E	E	E	E	E	E	E	E
FD	FD	FD	FD	FD		FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD	FD
GH 7,5	GH 7,5	GH 7,5	GH 7,5	GH 7,5	GH 7,5	GH 10,6	GH 10,6	GH 13,5	GH 13,5	GH 10,6	GH 10,6	GH 10,6	GH 7,5	GH 10,5

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 790);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienstzstunden in der Gemeindeverwaltung Leopoldshöhe, Kirchweg 1, 33818 Leopoldshöhe einsehbar.

C. Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

MU Urbanes Gebiet -MU- gem. § 6a BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 6a (2) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 6a (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

SO 1 Sonstiges Sondergebiet -SO 1- gem. § 11 BauNVO

„Hybrid-Hub"

Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hybrid-Hub" dient insbesondere der Unterbringung der im Geltungsbereich bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze sowie ergänzender Dienstleistungsangebote.

Gemäß § 11 (2) BauNVO sind im Sondergebiet SO 1 „Hybrid-Hub" nur zulässig:
- Parkhaus für die Unterbringung von Stellplätzen, erforderliche Nebenanlagen und die für den Betrieb der Parkhäuser notwendigen Verwaltungseinheiten;
- Betriebe und Anlagen für den Verleih von Car-Sharing-Fahrzeugen, von muskelbetriebenen Fahrzeugen und von Elektrofahrzeugen in Form von z. B. Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder Rollern inkl. Ladeinfrastruktur;
- Paketsammelstationen, Anlagen für Food-Sharing;
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden;
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

SO 2 Sonstiges Sondergebiet -SO 2- gem. § 11 BauNVO

„Quartiersgarage"

Die Sondergebiete SO2 mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage" dient insbesondere der Unterbringung der im Geltungsbereich bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze.

Gemäß § 11 (2) BauNVO sind in den Sondergebieten SO 2 „Quartiersgarage" zulässig:
- Parkhäuser für die Unterbringung von Stellplätzen, erforliche Nebenanlagen und die für den Betrieb der Parkhäuser notwendigen Verwaltungseinheiten;
- Betriebe und Anlagen für den Verleih von Car-Sharing-Fahrzeugen, von muskelbetriebenen Fahrzeugen und von Elektrofahrzeugen in Form von z. B. Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder Rollern inkl. Ladeinfrastruktur;
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Grundfläche und Vollgeschosse

o 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA C, WA D1, WA D2, WA D2.1 und WA D3.1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

Im Bereich des MU-Gebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen bis zu einem Maß von 1,0 zulässig.

o GR 231 m² maximale Grundfläche (GR)

o II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

o GH 7,5 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Solaranlagen um bis zu 0,5 m zulässig.

Sollten auf Gebäuden mit Flachdächern Dachgärten errichtet werden, kann zur Ausbildung einer Brüstung die Attika um bis zu 0,9 m sowie zur Errichtung von Dachpergolas die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.

LH 4.0 maximal zulässige lichte Höhe in Metern

Oberer Höhen-Bezugspunkt
Für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.

o (UK 163) Unterer Höhen-Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN – Normalhöhennull).

Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

(FH 193.6) Mindesthöhe für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRF) in Metern über NHN

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

RH nur Reihenhäuser zulässig

Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Übereinstimmungserklärung	Gebietsabgrenzung:
Die Darstellung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Detmold, ... Kreis Lippe Der Landrat Fachbereich Geoinformation, Kataster, Immobilienbewertung Im Auftrag Leopoldshöhe, den ..... Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Leopoldshöhe, den ..... Bürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt. Leopoldshöhe, den ..... Bürgermeister	Die Planunterlage mit Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Leopoldshöhe, den ..... Bürgermeister	Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat am ..... über die vorgebrachten Anregungen entschieden und das nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungs verordnung NRW verfahren worden ist. Ausfertigung: Leopoldshöhe, den ..... Bürgermeister	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungs verordnung NRW verfahren worden ist. Leopoldshöhe, den ..... Bürgermeister	Gebietsabgrenzung: Teilbereich A: Gemarkung: Schuckenbaum Größe des Plangebietes: 5,78 ha Flur: 3, 4 Flurstücke: 7, 8, 29, 127 tlw., 175 tlw., 377, 577 tlw., 631 tlw., 810, 840, 841 tlw., 933, 977 tlw. Teilbereich B: Gemarkung: Schuckenbaum Größe des Plangebietes: 0,34 ha Flur: 4 Flurstücke: 797 Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

- Baugrenze
  Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu 1,50 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z. B. zu Abstandflächen.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

TGa Flächen für Tiefgaragen

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA C, WA D1, WA D2, WA D2.1, WA D3 und WA D3.1 sind PKW-Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Für diese Bereiche sowie die MU-Gebiete hat die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze innerhalb der festgesetzten SO 1- und/oder SO 2,1- bzw. SO 2,2-Gebiete zu erfolgen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten. Seitlich ist mindestens 0,50 m Abstand von den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern vorzusehen.

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (siehe C.13) ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA A, WA B1, WA B2 und WA C ist je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann je Gebäudeeinheit eine weitere Wohnung zugelassen werden.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

o Zweckbestimmung: Quartiersplatz (Spielbereich, Reentionsflächen, Müllsammelplätze, Abstellanlagen für Fahrräder, E-Roller u.ä.)

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

C.8 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr.12 BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf den Flurstücken 577 tlw. und 631 tlw. ist eine Trafostation als Versorgungsanlage mit einer Grundstücksfläche von maximal 3 m x 5 m zulässig.

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz/Bewegungsparcours

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Anlagen der Wasserwirtschaft allgemein zulässig.

C.10 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen zur Anlage eines Natursees

Innerhalb der festgesetzten Wasserflächen sind zur nördlichen und östlichen Einfassung Sitzstufen vorzusehen.

Notwasserfließweg

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Geländeoberfläche zur ordentlichen Ableitung wild abfließenden Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen naturnah zu modellieren.

Gewässerrandstreifen

C.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

C.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB

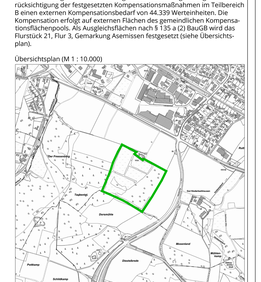
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Teilbereich B des Geltungsbereiches) ist außerhalb des festgesetzten Leitungsrechts sowie des festgesetzten Gewässerrandstreifens eine Streuobstwiese mit extensiver Wiesen- oder Weidenutzung zu entwickeln Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts sowie des festgesetzten Gewässerrandstreifens ist extensives Grünland vorzusehen.

Die Maßnahme beinhaltet die Pflege und dauerhafte Unterhaltung. Die Gehölzanpflanzungen sind gegenüber Wildverbiss und Fegerschäden z. B. durch Einzäunung zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt unter Berücksichtigung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Teilbereich B einen externen Kompensationsbedarf von 44.339 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt auf externen Flächen des gemeindlichen Kompensationsflächenpools. Als Ausgleichsflächen nach § 135 a (2) BauGB wird das Flurstück 21, Flur 3, Gemarkung Asemissen festgesetzt (siehe Übersichtsplan).

Übersichtsplan (M 1 : 10.000)



Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB:

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 08/12 „Brunsheide Süd-Ost" zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

C.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die festgesetzte private Verkehrsfläche wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

C.14 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Im gesamten Plangebiet dürfen für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

Auf mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren.

C.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die gekennzeichneten Fassadenteile der in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 festgesetzten Quartiersgaragen und des Hybrid-Hubs sind mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtsbereiches in der gesamten Höhe mit einem Einfügungsdämpfungs-Maß von jeweils $D_d \geq 25$ dB auszuführen. Bei einem Flächengewicht einer Wandkonstruktion von $m' \geq 15$ kg/m² wird diese Anforderung unabhängig vom verwendeten Material erfüllt. Die einzelnen Bauteile sind miteinander und vor allem am Boden abzudichten.

C.16 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1+ verpflanzte Sträucher mit einer Mindestbreitezahl von drei Trieben und einer Höhe von 60–80 cm zu wählen. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

Vorschlagsliste geeigneter Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Baumanpflanzungen

Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Baumanpflanzungen sind als heimische standortgerechte, gegenüber Trockenheit widerstandsfähige mittelkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung) in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm zu pflanzen.

Vorschlagsliste geeigneter Baumarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sämtliche Anpflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die jungen Laubbäume sind vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Dieser Schutz kann mit einer Einzäunung (Höhe ca. 1,60 m), über ca. 5 Jahre erreicht werden. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Naturnahe Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen, je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16–18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter- Mischung herzustellen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Vorgartenbereiche

Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind als grüne Vegetationsfläche auszubilden. Ein Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen.

Entlang und innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind Einfriedungen gänzlich unzulässig.

Artenschutz

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten durch das Vorhaben zu vermeiden, dürfen Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Lichtmanagement

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen für Außenbereiche (Straßenbeleuchtung, Gebäudefassaden, Gartenbeleuchtung) sind ausschließlich zulässig:
- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin (z. B. gelbe PC Amber LED, bernsteinfarbene LED)
- Beleuchtungsstärken bis max. 10 Lux
- voll abgeschirmte Leuchten mit Gehäusen/Blenden für eine zielgerichtete Projektion, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen

Beleuchtungen sind möglichst dicht über den zu beleuchtenden Flächen (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet zu installieren, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt.

Beleuchtungen von Straßen, Zufahrten und Parkplätzen sind auf eine gestalterisch und funktional notwendige Anzahl sowie, wo möglich, durch Bewegungsmelder auf die Zeit der Nutzung zu beschränken. Die Abschaltung der Straßenbeleuchtung in den Nachtstunden ist nach Möglichkeit vorzusehen. Flächige Beleuchtungen z. B. der Fassaden oder nächtliche Lichtquellen mit dekorativer Funktion in den Freiflächen sind nicht zulässig.

D. Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 (2) LWG NRW

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² befestigte Grundstücksfläche 1 m³ Speicherraum vorzusehen. Das Niederschlagswasser ist häufig wiederzuverwenden (z. B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung im Haus) sowie als Retentionsvolumen und gedrosselt Ablauf an die gemeindlichen Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Hinweis:
Wird eine Brauchwassernutzung im Haus (z. B. zur Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden.

Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

E. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachform

FD Flachdach

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig, innerhalb der Hecke sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.

Entlang und innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind Einfriedungen gänzlich unzulässig.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten gem. § 89 (4) BauO NRW

Für die Befestigung von Zufahrten und offener Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z. B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Gemäß § 89 (1) Nr. 4 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes je nach Nutzung folgende notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nachzuweisen:

Nutzung	Stellplatzschlüssel
Kita	1 Stpl. / 30 PL, mind. 11
Tagespflege	1 Stpl. / 10 Betreuungsplätze, mind. 3
Praxis (Arzt/Sozialstation)	1 Stpl. / 30 m² Nutzfläche
Betreutes Wohnen	1 Stpl. / 10 Betreuungsplätze, mind. 3
Bäckerei/Café	1 Stpl. / 8 Sitzplätze
Nahversorger	1 Stpl. / 40 m² Verkaufsfläche
Fitness	1 Stpl. / 30 m² Nutzfläche
Gastronomie	1 Stpl. / 8 Sitzplätze
Co-Working-Spaces	1 Stpl. / 3 Arbeitsplätze
Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaus	1 Stpl. / WE
Mehrfamilienhaus	bis 45 m² Wohnfläche: 1 Stpl. / WE über 45 m² Wohnfläche: 1,25 Stpl. / WE

Je Wohneinheit sind zusätzlich 0,1 PKW-Stellplätze für Besucher sowie mindestens zwei Fahrradabstellplätze vorzusehen.

Der Nachweis der Stellplätze hat entweder auf den privaten Baugrundstücken oder innerhalb der festgesetzten SO 1- und/oder SO 2,2- Gebiete zu erfolgen (siehe Festsetzung C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen). Ausnahmsweise kann ein Nachweis im öffentlichen Straßenraum erfolgen (Bereitstellung von behindertengerechten Stellplätzen).

Abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe

Gemäß § 89 (1) Nr. 6 BauO NRW wird festgesetzt, dass abweichend von § 6 (5) BauO NRW für die Bereiche SO 1, WA D3 und WA D3.1 das Maß der Abstandsflächentiefe 0,25 H sowie für die SO 2-Gebiete das Maß der Abstandsflächentiefe 0,15 H beträgt.

In den vorgenannten Bereichen gelten nicht die Mindest-Abstandsflächentiefen nach § 6 (5) Satz 1–3 BauO NRW.

F. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Lärmvorbelastung

Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebietstypischen Lärmvorbelastungen bis 57 dB(A) tags durch Straßenverkehrslärm in 3. OG

Kennzeichnung der Bereiche mit kurzzeitigen mischgebietstypischen Lärmvorbelastungen für Spitzenpegel bis 65 dB(A) nachts durch die Quartiersgaragen (z. B. Türenschlagen)

Vorkehrungen zum Baugrund

Zum Ausgleich oberflächennaher Tragfähigkeitsunterschiede ist im gesamten Geltungsbereich bei Gründung nicht unterkellerter Gebäude über eine lastregende Bodenplatte ein Gründungspolster z. B. aus verdichteten (RC-) Kies-Sanden oder (RC-)Mineralgemisch in einer Dicke von mindestens 20 cm herzustellen.

Unterkellerte Gebäude sind mit wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

Gefahren durch angrenzende Waldflächen

Im Nahbereich der im Südosten festgesetzten Flächen für Wald können Gefahren für die Bebauung und die Bewohner der Gebäude entstehen. Mit dem Eigentümer der Waldflächen ist eine privatrechtliche Regelung hinsichtlich eventueller Haftungs- und Verkehrssicherungspflichten durch umfallende Bäume, abbrechende Baumkronen oder herabfallende Äste zu treffen.

G. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- 810 Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 4 Flurbezeichnung
- Zu- und Abgangsverbot
- Flurgrenze
- Gemarkung