Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind
- Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO kann zugelassen werden.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe (OK - Verkehrsfläche) der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch Interpolation der festgesetzten NHN-Höhen (Vorhandene Straßenverkehrsfläche Am Mühlenteich, Elser Bruch sowie Straßenplanung Planstraße, Ingenieurbüro Baumgarten IBB, Soest, Mai 2015) an der jeweiligen Straßenmittellinie zwischen den Grundstückspunkte zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Grundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.
Für das Flurstück 647 gilt die NHN-Höhe 100,07.
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachflächen (First) und beim Flachdach die Oberkante Attika.
Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 In dem Neubaubereich sind für die Einzelhäuser (E) maximal 2 Wohnungen bzw. 9 Wohnungen und für eine Doppelhauseinheit (D) maximal 1 Wohnung zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Ergänzung der vorhandenen Baumstandorte zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

- 6.1 Die mit GFL 1 festgesetzte Fläche wird mit einem Fahrrecht zugunsten des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes (ASP), der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Anlieger des Flurstückes 647 und die mit GFL 2 festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger des Flurstückes 647 belastet.
- 6.2 Die mit L 3 festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagswasserentwässerung des Flurstückes 647 belastet.

7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- 7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche (50,00 m zur eingemessenen Uferrandlinie des Nesthauser Sees gem. § 61 BNatSchG) sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.
- 7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Anfüllen des Geländes / der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 100,00 m ü.NHN zulässig. Die Fläche ist in Richtung der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers bis auf 99,50 m ü.NHN zwingend mit einem Gefälle von 1:5 abzuböschten.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschrift (§ 86 BauONRW)

1. Gestaltung

- 1.1 Doppelhausgestaltung
Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.
- 1.2 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vorspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mind. 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.
- 1.3 Vorgartengestaltung
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- 1.4 Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur natürliche Einfriedungen (Hecken u. Sträucher) in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
Zur öffentlichen Grünfläche und zur Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind nur natürliche Einfriedungen (Hecken u. Sträucher) zulässig.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahmen häufiger und verbreiteter Vogelarten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1) sind Gebäudeabbrucharbeiten nicht innerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Ist dies innerhalb der Zeiträume nicht zu vermeiden, ist vorher sicherzustellen, dass keine Brutstandorte von Vögeln in und an den Gebäuden vorkommen.

1.2 Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Um Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss vor den geplanten Abbrucharbeiten zeitnah eine Intensivkontrolle der genannten Strukturen (vgl. Kapitel 6.2.2 Ortsbegehung) an und im Wohngebäude sowie an und in den Gewerbehallen auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein Gutachter bei einer Überprüfung der Gebäude festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Gebäude nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Im Falle einer Nutzung oder Spuren einer Nutzung des Gebäudeinneren durch gebäudebewohnende Arten sind von dem bestellten Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen.

Da potentielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG darstellen (Lütkes & Ewers 2011), ist eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch den Ersatz jedes nachweislich genutzten Quartiers in Form von Fledermauskästen auszuschließen. Die genaue Anzahl der Fledermauskästen sowie die Wahl geeigneter Kästen und deren Standorte ergeben sich aus der abschließenden Untersuchung durch den Gutachter.

D. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation mit Anschluss an das im Norden des Plangebietes festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-).

E. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Mindestens vier Wochen vor dem Beginn der Baumaßnahme ist die LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung stattfinden kann.

2. Kampfmittelfunde

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) ist die aktuelle "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

4. DIN-Normen

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

5. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. Hochwasserrisiken

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwasser- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013. Geoportal mit Hochwassergebiet, Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten www.elwasweb.nrw.de.