Bebauungsplan 12E – Bellingholz-Süd –

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2)

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 - 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

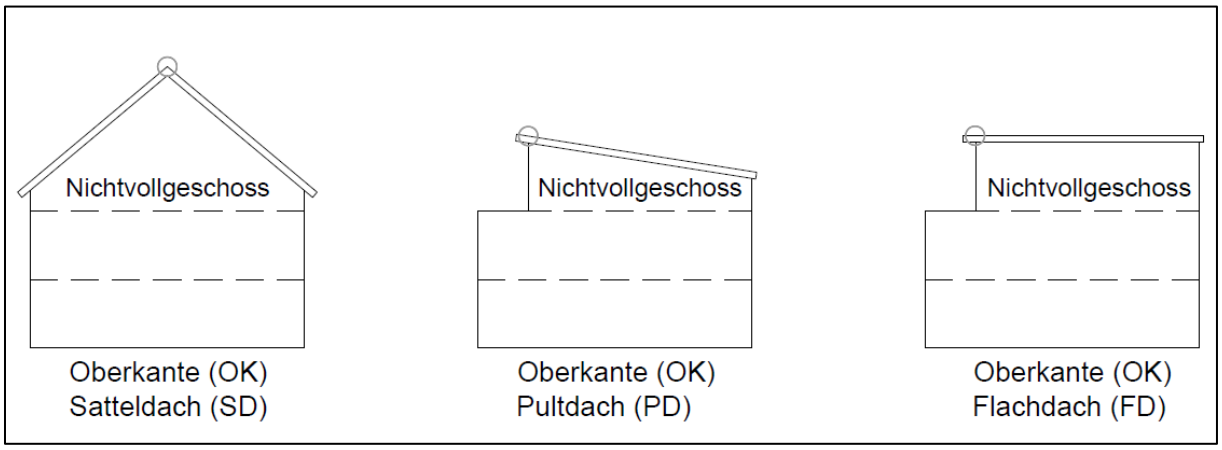
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK max) bestimmt.

Die Festsetzung erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü.NHN). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:

Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Flachdächern (FD) die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss).

Als Oberkante (OK) bei Pultdächern (PD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Voll- oder Nichtvollgeschosses mit der äußeren Dachhaut am Hochpunkt des Daches.

Als Oberkante (OK) bei Satteldächern gilt die Höhe der Firstlinie.



3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudebauteile wie Balkone, Erker oder Eingangsvorbauten und Windfänge dürfen max. 1,00 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen max. 2,0 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

4. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mit zulässiger Einzel- und Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelgebäude bzw. eine Wohneínheit je Doppelhaushälfte zulässig.

In dem WA3-Gebiet mit zulässiger Reihenhausbebauung ist je Einzelgebäude eine Wohneinhiet zulässig.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und § 14 BauNVO)

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze

(1) Stellplätze, Garagen und Carports sind in den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

(2) Im Wohngebiet WA3 sind bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze ausnahmsweise in den Vorgartenzonen zulässig.

(3) In den Wohngebieten WA4 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(4) In den Wohngebieten WA1 und WA2 sind bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Vorgartenzonen) zulässig.

5.2 Nebenanlagen

In den als Vorgartenzonen gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Abfallbehältern ausgeschlossen.

Außerhalb der Vorgärten ist in den WA1-, WA2- und WA3-Gebieten pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit auf dem Grundstück nur 1 Garten-/Gerätehaus bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7. 1, Gleichung (6) zu bestimmen. Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1:2018):

Lärmpegelbereich	***Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)***
I	*55*
II	*60*
III	*65*
IV	*70*
V	*75*
VI	*80*
VII	*> 80*

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmi-gungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Au-ßenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Glei-chung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

6.2 Schallschutz für Schlafräume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebiets sind in der Planzeichnung in Abhängigkeit von der jeweiligen Geschossebene gekennzeichnet. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R'w,ges zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig..

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Minderung des Versiegelungsgrades

Private Stellplätze (mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen) sowie Zufahrten und Zuwegungen auf den Privatgrundstücken sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien) auf einem versickerungsfähigen Unterbau herzustellen.

7.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen gem. landschaftspflegerischem Begleitplan ecotone

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Begrünung Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist zur Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt mehrreihig im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m (Pflanzqualität: mind. 2-fach verpflanzt, Höhe 50 - 80 cm).

8.2 Dachbegrünung

Wohngebäude mit Flachdach- oder Pultdachausbildung sowie die Flachdächer von Garagen und Carports sind nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) auf mind. 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C höchstens 0,5 erzielt. Bei der Bepflanzung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der zu begrünenden Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu entfernen.

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen.

8.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt xy standortgerechte und klimaresiliente Straßenbäume anzupflanzen. Die genaue Anordnung und Platzierung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden flächig zu begrünen.

8.4 Stellplatzbegrünung

Private Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze mit einem breitkronigen Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen. Die offene mit Bodendeckern, Stauden oder Gräsern dauerhaft zu begrünenden Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m) anzulegen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Substratraum von mind. 12 m³ mit einem für die Baumart geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen.

Zusätzlich sind bauliche Vorkehrungen (z.B. Hochbord, Metallbügel) zum Schutz von Stamm und Baumscheibe zu realisieren.

8.5 Begrünung von Tiefgaragen

Nicht mit Gebäuden überbaute Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 40 cm starken durchwurzelbaren Vegetationsschicht sowie einer Begrünung zu versehen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind Terrassenflächen und Wege, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind.

9. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB)

In den Wohngebieten WA 1 – WA 4 ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Verwendung luftverunreinigender fossiler Brennstoffe untersagt. Luftverunreinigende Stoffe sind gem. § 3 Abs. 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) solche Stoffe, die „Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe“ hervorrufen. Hierzu zählen feste (Holz, Kohle, Brikett), flüssige (Heizöl) und gasförmige (Erdgas, Flüssiggas) Einsatzstoffe.

10. Solardachpflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB)

10.1 Solaranlagen auf Flach- und Pultdächern

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf Flachdächern (FD) und Pultdächern (PD) mit einer Neigung von 0 – 8 Grad Photovoltaik-Module zu installieren, deren Größe mindestens 50% der Bruttodachfläche entspricht.

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zu errichten. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

9.2 Solaranlagen auf Sattel- und Zeltdächern

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Sattedach (35 – 40°) oder Zeltdach (18 – 25°) sind auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche Photovoltaik-Module zu installieren.

10. Bedingte Zulässigkeit der Wohnnutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Bezug von Wohnungen im WA3-Gebiet erst nach vollständiger Fertigstellung des festgesetzten Lärmschutzwalles zulässig.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Dächer

1.1 Satteldächer

Auf Satteldächern (SD) sind Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte (Loggien) zulässig, sofern die Summe der Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte bei Einzelhäusern die Hälfte und bei Doppelhäusern ein Drittel der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreitet.

1.2 Flachdächer, Pultdächer und Zeltdächer

Dachaufbauten auf Flachdächern (FD), Pultdächern (PD) sind unzulässig.

1.3 Solaranlagen auf Dachflächen

Der Aufbau von Solaranlagen ist bei allen Dachformen zulässig und gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift.

Solaranlagen müssen bei Flachdächern (FD) mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante der Attika einhalten.

Solaranlagen bei Satteldächren (SD) und Pultdächern (PD) müssen flach liegend und parallel zur Dachhaut angebracht werden.

2. Doppelhäuser

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe, gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen (Traufe und Ortgang) auszuführen.

Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

3. Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb des Plangebiets zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Hecken mit standortgerechten Pflanzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.. Die Hecken müssen einen Abstand von 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Hecken sind bodengebunden herzurichten, feste Einfassungen wie Hangsteine, Pflanzringe/-steine, Tröge oder dergleichen sind unzulässig.

4. Abfall- und Recyclingbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfall- und Recyclingbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Von der Eingrünungsverpflichtung ausgenommen sind geschlossene Mülltonnenboxen.

5. Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen

Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind unzulässig.

Bis auf den Anteil der bauordnungsrechtlich notwendigen Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen, den Standplätzen für Müll- und Recyclingbehälter, Fahrradabstellplätzen und-boxen und Zuwegungen zum Gebäudeeingang ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln ist die Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

2. Denkmalpflege und Bodenarchäologie

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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Überflutungsschutz

Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen:

Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen /privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen.

Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

Zum Schutz gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist bei der privaten Entwässerungsplanung unbedingt darauf zu achten, dass die Rückstauebene eingehalten wird. Entwässerungsgegenstände für Schmutzwasser sowie Flächen, die unterhalb dieser Ebene mit Niederschlagswasser beaufschlagt werden, sind über geeignete Rückstausicherungen gegen Rückstau aus der öffentlichen Abwasseranlage gem. § 13 Abs. 3 der Satzung zur Entwässerung der Grundstücke und deren Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Entwässerungssatzung – der Stadt Werne zu sichern.

4. Kampfmittel

Allgemeiner Hinweis für das gesamte Plangebiet

Ist bei der Durchführung eines Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Frau Jäger, Tel. 02389 71-705, oder Herr Kneip, Tel. 02389 71-701) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten erfolgt dies über die Polizeistation Werne, Tel. 02389 921-3420.

Die persönlichen bzw. organisatorischen Maßnahmen bei Kampfmittelfunden sind zu beachten.

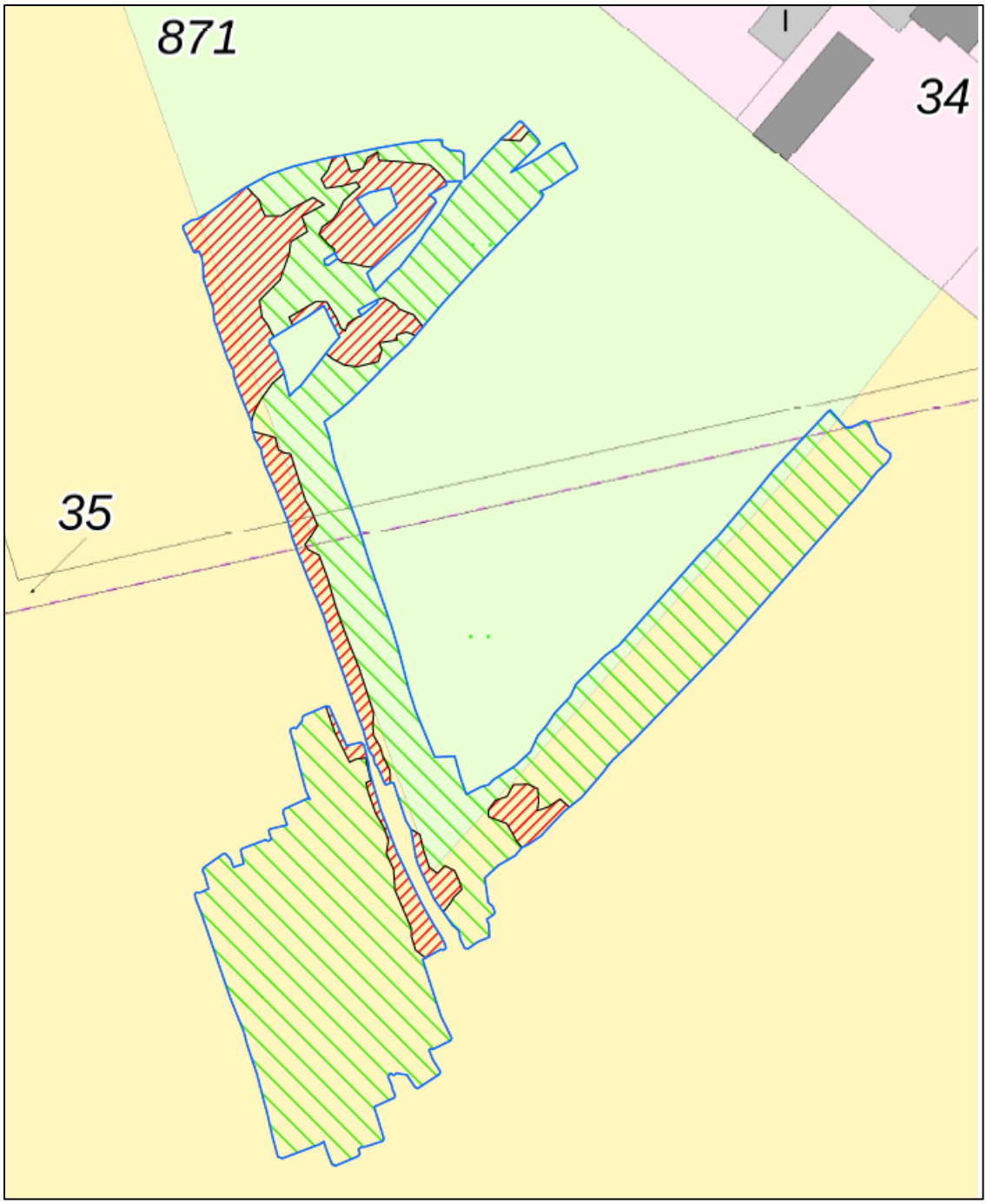
Besonderer Hinweis

Im Plangebiet wurde im Auftrag der Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Fa. K.A. Tauber Spezialtiefbau Gmbh & Co.KG eine geomagnetische Oberflächendetektion durchgeführt.

Für die im nachfolgenden Lageplan grün schraffierten Bereiche wurden keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Bombenblindgänger) im Untergrund festgestellt

Für die im Lageplan rot schraffierten Bereiche sind die Messdaten aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse (Bestand/-sreste) nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können.

Erdeingriffe in Bereichen mit nicht eindeutig auswertbaren Messdaten (rot schraffiert) sollten daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sollten dabei verdächtige Gegenstände und/oder auffällige Erdverfärbungen festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der KBDWL über die zuständige örtliche Ordnungsbehörde (Frau Jäger, Tel. 02389 71-705, oder Herr Kneip, Tel. 02389 71-701) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten erfolgt dies über die Polizeistation Werne, Tel. 02389 921-3420.



5. Außerstaatliche Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf außerstaatliche Vorschriften wie z.B. DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf bei der Stadtverwaltung Werne, Abt. IV.1 Stadtentwicklung/Stadtplanung, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne eingesehen werden.

Stand: 14.04.2023