

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

- a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- b) Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind - soweit sie im Plangrundriss dargestellt sind - verbindlich festgesetzt. Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Traufhöhe auszuführen. Dabei ist die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Dachhaut über der zugeordneten Erschließungsstraße definiert. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachfläche über der zugeordneten Erschließungsstraße.
- c) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
- d) Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Vergnügungsstätten – gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- e) Die Erdgeschossenebene darf nicht höher als 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen

- a) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind, soweit keine gesonderten Standorte festgesetzt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Grundstücksfläche, die zwischen den Fluchten der vorderen und der hinteren Baugrenze (in Bezug zu der zugeordneten Erschließungsstraße) liegt, zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei durch eine geschlossene oder offene Garage sowie durch genehmigungsfreie Nebenanlagen i.S.d. § 65 BauO NW um höchstens 3 m überschritten werden.
- b) Zwischen geschlossenen und offenen Garagen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- c) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von geschlossenen und offenen Garagen und Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

- d) Innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen sind geschlossene und offene Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bindungen für die Bepflanzungen

- a) Innerhalb der im Plangrundriss mit **a** gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. Zur Entwicklung einer Streuobstwiese sind bodenständige, heimische Obstbäume (Hochstamm) der nebenstehend aufgelisteten Sorten fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand der Obstbäume untereinander soll dabei ca. 10 m betragen.
- b) Innerhalb der im Plangrundriss mit **b** gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. 10 % der Fläche sind mit heimischen, großkronigen Laubbäumen fachgerecht zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Innerhalb der im Plangrundriss mit **c** gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Wiese anzulegen. 10 % der Fläche sind mit heimischen, großkronigen Laubbäumen fachgerecht zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- d) Innerhalb der im Plangrundriss mit **d** gekennzeichneten Fläche bzw. Bereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Gebüschpflanzung anzulegen, wobei unter Berücksichtigung der nebenstehend aufgeführten Sorten eine möglichst große Strukturvielfalt anzustreben ist.
- e) Die o.g. Festsetzung unter a) bis d) dienen dem Ausgleich des durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 1a BauGB. Dabei sind die Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsflächen), wie folgt zugeordnet:

Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen, -maßnahmen
Wohnbauflächen WA 1	a
Wohnbauflächen WA 3	b
Planstraße	c, d

Die Flächenbezeichnungen beziehen sich auf die im Plangrundriss als solche gekennzeichneten Einzelflächen in den Grenzen ihrer jeweiligen Festsetzung.

- e) Innerhalb der im Plangrundriss mit **a, b** und **c** gekennzeichneten Flächen bzw. Bereichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am Kleuterbach ist ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 2 m in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.
- f) Innerhalb der im Plangrundriss als Fläche für Abwasseranlagen festgesetzten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Sohlentiefe von ca. 2 m und einer Fläche von ca. 2400 qm als naturnahes Erdbecken herzustellen und mit einem Landschaftsrasen für Feuchtlagen zu begrünen.

- g) Wenn und soweit innerhalb der mit Bindungen für die Bepflanzungen festgesetzten Flächen vorhandene Bäume und Sträucher der Pflanzbindung entsprechen, sind diese zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.
- h) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,0 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen fachgerecht abzapflanzen oder großflächig zu begrünen (Rank- oder Kletterpflanzen). Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten.
Die Begrünung von Fassaden wird empfohlen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dächer

- a) Soweit die Dachform und die Hauptfirstrichtung im Plangrundriss festgesetzt sind, sind diese - bezogen auf die vorgeschlagene Grundstücksteilung - einzuhalten.
- b) Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Neigung und Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach) sowie mit Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie.
- c) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal die Hälfte der Trauf-
länge der zugehörigen Dachfläche betragen.
- d) Dachgauben und Dachaufbauten sind nur im Bereich der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Sie müssen mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.

2.2 Fassaden

Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlicher Farbe und einheitlichem Material auszuführen.

2.3 Flächenversiegelung

Stellplätze für Personenkraftwagen und ihre Zufahrten sind in ihrer gesamten Fläche in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Zufahrten eine Breite von 3,00 m je Grundstück nicht überschreiten.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind - mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Gesamtlänge von 6,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen - nur als Hecken zulässig, in die Drahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Es wird gebeten, Erdbewegungen rechtzeitig (6 Monate vor Beginn) dem Westf. Amt für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege –, Europaplatz 1, 44623 Herne, schriftlich mitzuteilen.

2. Das Plangebiet ist in Teilbereichen aufgrund der von der Neustraße (L 835) ausgehenden Verkehrsgeräusche durch Lärmeinwirkungen in einer Höhe vorbelastet, die die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Deutsches Institut für Normung 1987, überschreitet. Die auf der Grundlage einer nach DIN 18005 durchgeführten Berechnung für einzelne Immissionspunkte (IP 1 bis 4) ermittelten Lärmbelastungen sowie die jeweiligen Anhaltswerte für den Lärmpegel einzelner Aufenthaltsräume und die jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenwandflächen sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Immissionspunkt		IP 1	IP 2	IP 3	IP 4
Art der baulichen Nutzung		MI	WA	WA	MI
Errechneter Beurteilungspegel in dB	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	60,0	51,4	49,6	55,8
	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	53,6	45,2	43,0	49,4
Anhaltswerte für Innenschallpegel in dB *	Wohnräume (tagsüber)	35–40	30-35	30-35	35–40
	Schlafräume (nachts)	30–35	25-30	25-30	30–35
	ruhebedürftige Einzelbüros, Unterrichtsräume u.ä. (tags)	30–40	30-40	30-40	30–40
	Büros für mehrere Personen (tagsüber)	35–45	35-45	35-45	35–45
	Großraumbüros, Gaststätten u.ä. (tagsüber)	40–50	40-50	40-50	40–50
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenwandflächen in dB *	Wohnräume (tagsüber)	25	20	20	20
	Schlafräume (nachts)	20	20	15	15
	ruhebedürftige Einzelbüros, Unterrichtsräume u.ä. (tags)	20	15	10	20
	Büros für mehrere Personen (tagsüber)	15	10	5	15
	Großraumbüros, Gaststätten u.ä. (tagsüber)	10	5	-	10

* Die Angaben entsprechen der VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - VDI 2719“, Verein Deutscher Ingenieure 1987. Die entsprechenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Deutsches Institut für Normung 1987, liegen in Mischgebieten bei 60 dB tagsüber und 50 dB nachts. Die Werte für Allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB tagsüber und 45 dB nachts.

3. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollte die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,5 m über dem Wasserstand des Hundertjährigen Hochwassers liegen.
4. Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich – soweit hierzu keine gesonderten Festsetzungen – bestehen nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung.
5. Folgende Pflanzenarten sind zu empfehlen (s. textl. Festsetzungen 1.3):
 - a) Obstbäume als Hochstamm:
 - Apfel - Dülmener Rosenapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskop, Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskop, Danziger Kantapfel, Cox Orange;
 - Birne - Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Westfälische Glockenbirne;
 - Kirsche - Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche;
 - Pflaume - Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, Wangenheim-Frühzwetsche;
 - Sonstige - Mispel, Quitte, Walnuß;

- b) hochkronige heimische bodenständige Laubbäume:
Eiche, Esche, Hainbuche, Kastanie, Linde
- c) Gehölzpflanzungen:
Blut-Hartriegel, Buche, Esche, Faulbaum, Feldahorn, Grauweide, Hainbuche, Hart-
riegel, Hasel, Heckenkirsche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Roterle, Salweide, Schle-
he, Schneeball, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche,
Weißdorn.