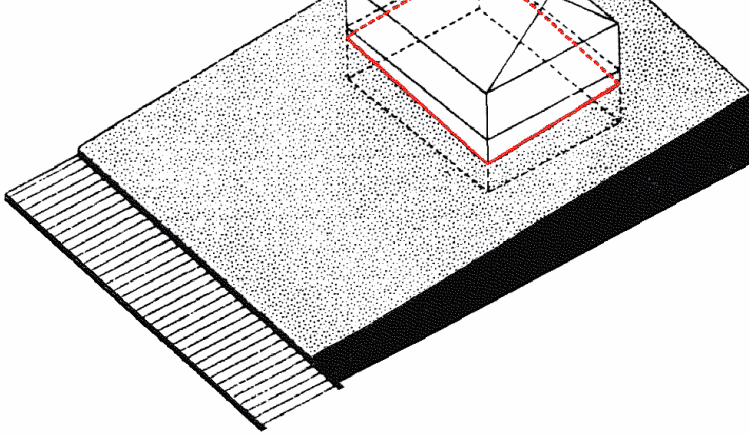


B Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften
- 1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauVO), V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauVO
- 1.2 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die Höhe der Gebäude darf maximal 9,20 m über der natürlichen Geländehöhe (sh. die in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte) betragen. Der untere Bezugspunkt für das Maß der Gebäudehöhe ist der Durchdringungspunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der hochgelegenen Gebäudeecke (vgl. Prinzipskizze) (§ 10 Abs. 1 BauVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc. ist allgemein zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen auch zur Anpassung der Freizeitanlagen, sind abweichend von den festgesetzten Geländehöhen bis zu <+/-1,50 m allgemein zulässig.

Unterer Bezugspunkt
(Durchdringungspunkt Außenkante /
Gelände an der hochgelegenen Gebäudeecke)



3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Abwasserzustand, die Länge der Gebäude darf 16,00 m nicht überschreiten (§22 Abs. 2 und 4 BauVO).

- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge, Hauseingangsüberdachungen und Kellersatzräume ist bis maximal 1,50 m zulässig, wenn eine Gebäudetiefe von 14,00 m nicht überschritten wird (§ 23 Abs. 3 BauVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

- 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis maximal 2,00 m zu allen Seiten zulässig (§ 23 Abs. 3 BauVO).

4 Natur und Landschaft

- 4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Feststellung der Maßnahme im Rahmen des Umweltberichtes:
- S1 Schutz vorhandener Gehölze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)
- Die derzeit als Wald ausgeprägten Flächen im Bereich „Kinderbusch Bach“ sind auf Dauer zu erhalten.
- S2 Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
- Die Flächen zwischen den ausgewiesenen Wohnflächen „Ludgerweg“, „Filchnerweg“ und „Domänenweg“ sind als Flächen für die Landwirtschaft zu erhalten.
- M1 Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
- In den festgesetzten und mit M1 gekennzeichneten Flächen sind ca. 5,0 m breite Grünstreifen anzulegen und strauchartige Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Pflanzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

M2 Anlage von naturähnlich gestalteten Grünzügen mit Grün- oder Ableitung von Niederschlagswasser und Fußwegeverbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

- In den festgesetzten und mit M2 gekennzeichneten Flächen ist je ein naturähnlich gestalteter Grünzug (Breite ca. 20,0 m) anzulegen.
- Innerhalb der Fläche sind jeweils ein Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie ein Fußweg mit einer vassergeordneten Wegefläche anzulegen. Böschungen oder Gräben sind als Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel „Hochstaudenflur“ zu gestalten. Strauchpflanzungen aus standortheimischen Arten (z. B. *Prunus spinosa* oder *Rosa canina*) sind nur vereinzelt zu ergänzen. Südlich der Wegeverbindung zwischen „Armsundenweg“ und „Domänenweg“ ist eine Begleitpflanzung aus standortheimischen Einzelbäumen (z. B. *Quercus petraea* oder *Pinus avium*) in einem Pflanzabstand von ca. 8,0 m und einem Stammdurchmesser von mind. 16 – 18 cm (1,0 m über Bodenoberfläche gemessen) vorzunehmen. Die Saumbereiche sind zu Hochstaudenfluren zu entwickeln.

- M2 In den festgesetzten und mit M2 gekennzeichneten Flächen sind je ein naturähnlich gestalteter Grünzug (Breite ca. 20,0 m) anzulegen. Fußwege (wassergebundene Wegefläche) sind innerhalb der festgesetzten Flächen zu verorten. Gleiches gilt für die erforderlichen Ableitungsvorrichtungen für das Niederschlagswasser, die im Bereich „Ludgerweg“ als offener „Regenwasserkanal“, im Abschnitt westlich des „Domänenwegs“ als verrohrter Regenwasserkanal zu gestalten sind. Böschungen des Ableitungsgrabens für das Niederschlagswasser sind als Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel „Hochstaudenflur“ zu entwickeln. Strauchpflanzungen aus standortheimischen Arten (z. B. *Prunus spinosa* oder *Rosa canina*) sind nur vereinzelt zu ergänzen. Südlich der Wegeverbindung zwischen „Armsundenweg“ und „Domänenweg“ ist eine Begleitpflanzung aus standortheimischen Einzelbäumen (z. B. *Quercus petraea* oder *Pinus avium*) in einem Pflanzabstand von ca. 8,0 m und einem Stammdurchmesser von mind. 16 – 18 cm (1,0 m über Bodenoberfläche gemessen) vorzunehmen. Die Saumbereiche sind zu Hochstaudenfluren zu entwickeln. Überfahrten zu landwirtschaftlichen Flächen bleiben von den Festsetzungen unberührt.

- M3 Flächige Gehölz- und Strauchpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
- Östlich der bestehenden Baulflächen des „Armsundenwegs“ ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine flächige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

- M4 Schaffung von öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
- In der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) ist eine Kinderspielfläche anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

M5 Anlage von zwei naturähnlich gestalteten Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)

- Die in der festgesetzten Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung anzulegenden Becken für Regenrückhaltung und den Hochwasserschutz sind naturähnlich zu gestalten.

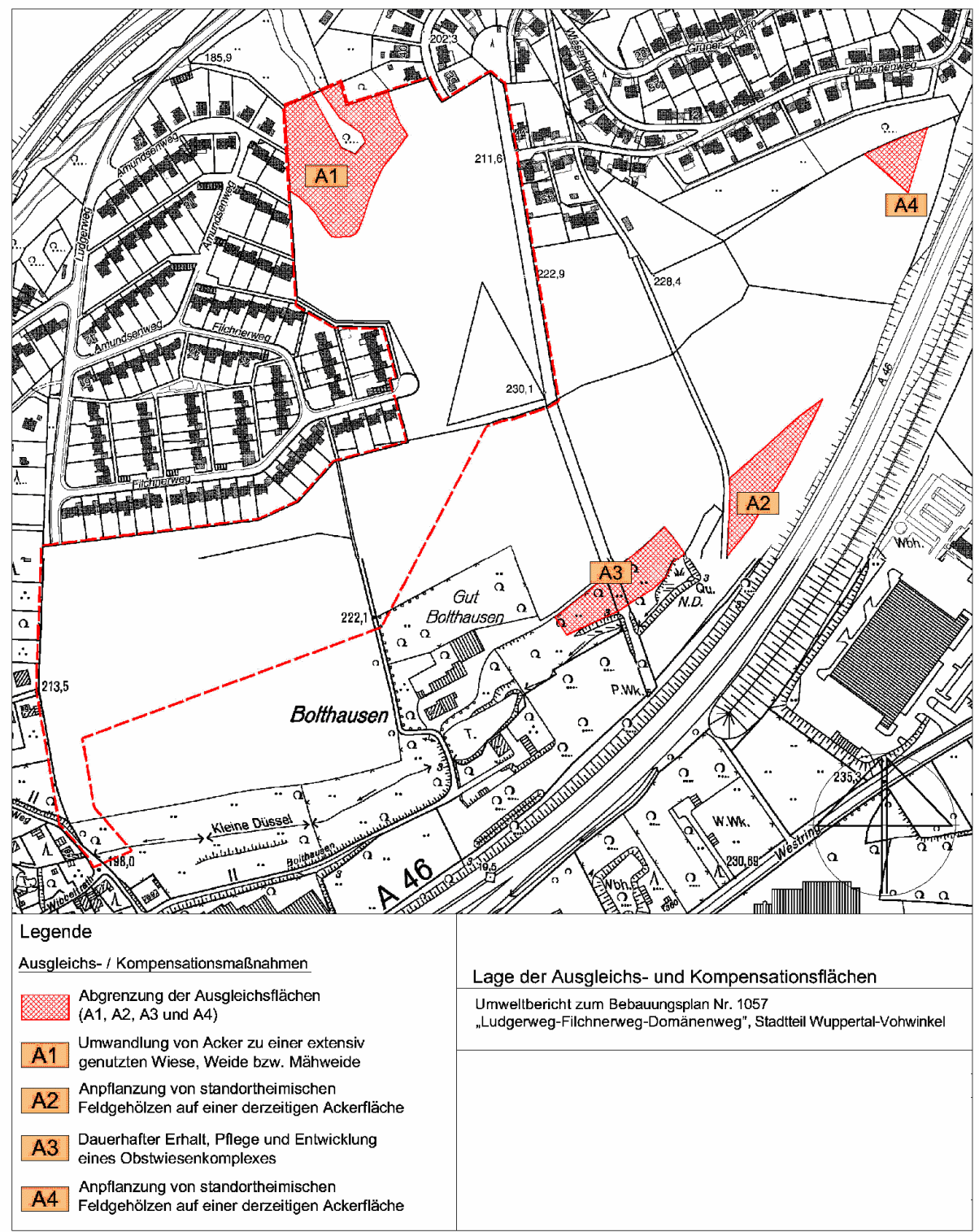
- M5 Anlagen von einem naturähnlich gestalteten Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)

- Das in der festgesetzten Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung anzulegende Becken für die Regenrückhaltung und zum Ausgleich der Wasserführung/Hochwasserschutz ist naturähnlich zu gestalten.

- M6 Anpflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
- Zur Durchfröschung des Baugrabens sind im Straßenraum je 30 m Straßenlänge in Abhängigkeit der Grundstücksauflagen auf beiden Straßenseiten jeweils ein Baum (Hochstamm) mit einem Stammdurchmesser von mind. 16 – 18 cm (1,0 m Höhe gemessen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugruben ist eine offene Bodenfläche von mind. 2 m² Größe vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden oder Sträuchern bepflanzt wird. Die Bäume sind vor Schäden durch PKW (Anfahren) zu schützen. Die Lage der Bäume ist nicht festgesetzt.

4.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Feststellung der Maßnahmen im Rahmen des Umweltberichtes:

- A1 Umwandlung von Acker zu einer extensiv genutzten Wiese, Weide bzw. Mähweide (rd. 8.650 m²).
- Außerhalb des Plangebietes:
- A2 Anpflanzung von standortheimischen Feldgehölzen auf einer derzeitigen Ackerfläche östlich des Hofes „Bothhausen“ (rd. 3.300m²).
- A3 Dauerhafter Erhalt, Pflege und Entwicklung eines Obstwiesenskomplexes östlich des Hofes „Bothhausen“ (rd. 3.650 m²).
- A4 Anpflanzung von standortheimischen Feldgehölzen auf einer derzeitigen Ackerfläche südlich des Domänenwegs“ (rd. 1.950 m²).



5.1 Keller sind wasser dicht auszubilden (z. B. Weiße Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

6 Immissionsschutz

- 6.1 Innerhalb der Flächen für Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich II (LPB 2) sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, so auszuführen, dass die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs II gem. DIN 4109 Tab. 8 ff erreicht werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Bauteilen)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dBA	Bettenträume in Krankenzuständen und Sanatorien	Raumarten mit Aufenthaltszwecken in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unternehmerräume und ähnliches	Büroräume ** und ähnliches
1	I	55 bis 60	35	30	30
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	35	35	30
4	IV	66 bis 70	40	40	35
5	V	71 bis 75	45	45	40
6	VI	76 bis 80	50	50	45
7	VII	> 80	55	55	50

** An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis: Der Lärmpegelbereich ist bei freier Schallausbreitung ermittelt und festgelegt worden. Bei den festgesetzten Pegeln auf der Planfläche an den geplanten Wohnhäusern wird bereits die handelsübliche Wärmeschutzverglasung (entspricht Schallschutzklasse 2) ausreichend sein, um innerhalb der geplanten Gebäude die empfohlenen Innenpegel von <40/30 dB (A) tags/nachts zu bewerkeln. Der Einbau von Lüftungsanlagen ist nicht notwendig. Schutzbedürftige Räume wie Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäude- Nord-Nord-West-Seite vorzunehmen. Im Einzelfall sind Ausnahmen von den zu treffenden Maßnahmen zur Sicherstellung des Innenpegels zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Innenpegel aufgrund der Lage der Bebauung im Schallschatten benachbarter Bebauung sichergestellt werden können. Nördlich der Flächen für Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich II (LPB 2) grenzt der Lärmpegelbereich I (LPB 1) an, in dem keine Maßnahmen zur Sicherstellung des Innenpegels notwendig sind.

Der vorbelastete Freiraum (Außenbereich) ist soweit notwendig und möglich durch schallabschirmende Maßnahmen bzw. durch die Stellung der Baukörper/Nebenanlagen zu schützen.

C Örtliche Bauvorschriften

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

- 1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
- 1.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.
- 1.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zu errichten.
- 1.3 Vor Garagen und Carports ist eine Zufahrtsfläche von mindestens 3,0 m Tiefe einzuhalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW).
- 1.4 Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. In Verbindung damit können Zäume in gleicher Höhe an der Grundstücksgrenze der Hecken errichtet werden (§ 86 BauO NRW). Bei den zum Landschaftsraum gelegenen angrenzenden Baugrundstücken ist zur freien Landschaft eine mindestens 2,0 m breite Eingrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (siehe Vorschlags-Attenliste).

D Hinweise

1 Brandschutz

Die Mündung des Schornsteines der baulichen Anlagen ist durch eine geeignete, nicht rostende Funkenfang-Vorrichtung abzusichern, die das Ausströmen von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenbefreiung ist vor der Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unangefordert mit deiner Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erbringen. (§ 43 Abs. 1 BauO NRW).

2 (Kanalisation)

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Schmittschnittskontrolle durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem Merkmal für das Einbringen von Sonderbeton zu entnehmen.

3 Vorschlags-Attenliste

- Bäume:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbühl
Juglans regia - Walnuss
Pinus commis - Birne
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
- Sträucher:
- Acer campestre - Feldahorn (auch als Baum)
Cornus sanguinea - Roter Hainbühl
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weidwaid (auch als Baum)
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Prunus padus - Traubeneiche
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rosa canina - Hundstrose
Sambucus nigra - Schw. Holunder
Viburnum opulus - Schneebal

4 Querungen/Überfahrten

Im Bereich der Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger sind ausreichende Querungen/Überfahrten für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu berücksichtigen.

5 Regenrückhaltebecken/Regenklärbecken (RRB/RKB)

Die abwasserrechtliche Erschließung für Neubaugrundstück in dem Plangebiet ist erst gesichert, wenn die Grundstücke an das geplante RRB/RKB Vorläufer Süd angeschlossen werden können.

6 Radon - Vorsorgegebiet

Innerhalb des Radon - Vorsorgegebietes der Stufe II (über 40 bis 100 kBq/m³) werden als präventive Maßnahmen für Neubauten empfohlen:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radendichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdecken, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Baubereichen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

7 Ver- und Entsorgung

Keller sind wasser dicht auszubilden (z. B. Weiße Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Plz.Nr.	Rechtswert	Hochwert	Plz.Nr.	Rechtswert	Hochwert	
1	2573144.31	5679012.19	101	2573169.88	5675929.54	2
2	2573145.39	5679003.26	102	2573173.29	5675925.73	
3	2573150.74	5679094.19	103	2573183.56	5675927.17	3
4	2573168.66	5679086.80	104	2573184.12	5675923.21	
5	2573201.80	5679091.14	105	2573170.28	5675921.27	4
6	2573277.43	5679000.34	106	2573165.92	5675921.03	
7	2573301.82	5679004.82	107	2573167.41	5675924.28	5
8	2573369.27	5679028.13	108	2573170.77	5675914.45	
9	2573373.32	5679036.43	109	2573168.14	5675987.82	6
10	2573377.67	5679040.79	110	2573140.43	5675989.90	
11	2573381.47	5679042.57	111	2573138.27	5675944.45	7
12	2573386.25	5679039.42	112	2573139.20	5675980.35	
13	2573389.43	5679036.91	113	2573133.91	5675981.45	8
14	2573398.14	5679040.05	114	2573132.60	5675986.72	
15	2573398.05	5679030.45	115	2573167.11	5675986.98	9
16	2573399.70	5679017.18	116	2573144.97	5675983.35	
17	2573386.68	5679009.52	117	2573132.37	5675981.59	10
18	2573380.15	5679075.50	118	2573131.93	5675985.55	
19	2573381.52	5679074.37	119	2573144.37	5675987.30	11
20	2573388.17	5679070.81	120	2573160.97	5675980.03	
21	2573389.54	5679069.29	121	2573163.47	5675983.15	12
22	2573391.09	5679065.40	122	2573161.93	5675920.81	
23	2573411.67	5679073.66	123	2573152.31	5675920.27	13
24	2573412.41	5679070.72	124	2573143.98	5675920.20	
25	2573392.21	5679062.82	125	2573143.95	5675924.20	14
26	2573393.70	5679066.91	126	2573148.94	5675924.24	
27	2573378.96	5679062.12	127	2573151.91	5675927.41	15
28	2573375.50	5679055.92	128	2573151.69	5675931.43	
29	2573374.01	5679059.64	129	2573152.28	5675933.40	16
30	2573372.93	5679059.99	130	2573157.20	5675939.87	
31	2573372.78	5679059.64	131	2573157.80	5675941.78	17
32	2573375.11	5679057.80	132	2573157.87	5675975.58	
33	2573375.05	5679073.85	133	2573153.87	5675981.12	18
34	2573381.06	5679036.45	134	2573144.34	5675987.17	
35	2573354.00	5679009.71	135	2573138.01	5675980.75	19
36	2573312.52	5679006.82	142	2573360.47	5676223.54	
37	2573307.77	5679099.75	156	2573541.83	5676399.77	20
38	2573317.43	5679092.60	167	2573523.81	5676382.70	
39	2573318.75	5679090.84	158	2573500.06	5676383.44	21
40	2573325.00	5679047.23	168	2573502.13	5676395.22	
41	2573326.30	5679045.94	169	2573503.94	5676396.16	22
42	2573327.35	5679042.64	181	2573494.19	5676411.47	
43	2573328.67	5679038.86	164	2573478.82	5676405.52	23
44	2573329.99	5679035.08	165	2573478.27	5676403.94	
45	2573312.99	5679031.14	166	2573468.96	5676388.71	24
46	2573311.67	5679032.92	167	2573459.01	5676389.87	
47	2573310.88	5679035.75	168	2573460.86	5676387.49	25
48	2573309.78	5679037.70	169	2573469.99	5676386.25	
49	2573309.33	5679041.75	170	2573489.05	5676385.74	26
50	2573312.10	5679049.08	171	2573500.65	5676374.34	
51	2573312.15	5679051.06	172	2573521.25	5676357.82	27
52	2573302.28	5679046.81	173	2573521.25	5676357.82	
53	2573295.35	5679093.87	174	2573513.24	5676268.17	28
54	2573278.83	5679090.94	177	2573609.69	5676292.86	
55	2573266.58	5679089.45	178	2573603.20	5676325.40	29
56	2573273.44	5679087.87	178	2573492.27	5676341.14	
57	2573265.96	5679081.05	179	2573473.45	5676353.96	30
58	2573266.55	5679030.81	180	2573437.43	5676413.85	
59	2573267.54	5679027.58	181	2573434.12	5676268.51	31
60	2573291.78	5679025.97	182	2573463.51	5676217.26	
61	2573301.52	5679089.87	183	2573511.88	5676116.79	32
62	2573283.79	5679083.09	184	2573518.82	5676118.29	
63	2573279.39	5679091.47	185	2573425.94	5676040.44	33
64	2573270.56	5679015.27	186	2573160.70	5676542.10	
65	2573266.09	5679013.77	187	2573171.54	5676779.36	34
66	2573265.14	5679016.01	188	2573203.94	5676742.32	
67	2573255.28	5679054.15	189	2573188.96	5675982.59	35
68	2573270.51	5679057.00	190	2573126.87	5675980.78	
69	2573263.59	5679089.09	191	2573134.95	5675982.53	36
70	2573233.96	5679085.47				
71	2573228.64	5679076.68				37
72	2573239.21	5679022.96				
73	2573240.58	5679021.08				38
74	2573247.20	5679017.03				
75	2573246.48	5679015.43				39
76	2573249.81	5679011.47				
77	2573250.76	5679006.62				40
78	2573252.04	5679015.83				
79	2573234.97	5679089.10				41
80	2573230.00	5679087.27				
81	2573218.00	5679089.80				42
82	2573183.00	5679088.80				
83	2573182.82	5679092.87				43
84	2573188.35	5679093.65				
85	2573206.37	5679097.18				44
86	2573231.49	5679002.91				
87	2573233.61	5679005.14				45
88	2573237.47	5679011.75				
90	2573234.08	5679018.42				46
91	2573234.21	5679020.22				
92	2573235.15	5679021.22				47
93	2573216.48	5679083.38				
94	2573202.98	5679081.71				48
95	2573191.03	5679059.14				
96	2573183.18	5679073.12				49
97	2573163.00	5679041.41				
98	2573164.11	5679039.37				50
99	2573168.95	5679054.32				
100	2573169.66	5679032.44				