

1. Änderung des Bebauungsplanes 815A - Oberheidter Straße/ Häuschen -

**Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A**

A Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO**

In den **allgemeinen Wohngebieten** sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, ist bis zu maximal 3 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB).

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB).

2.3 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m<sup>3</sup> nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

**3. Stellplätze und Garagen**

Garagen, Carports sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze allgemein zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. In den Baugebieten ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur andienenden Verkehrsfläche einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

**4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

4.1 Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

4.2 Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig. Der befestigte Flächenanteil darf 50 % nicht übersteigen.

## **Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA1.1**

### **Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1.1** sind maximal 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## **Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA1.2**

### **1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Bebauungsplan sind die geplanten Geländehöhen als Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Im **WA1.2** sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

### **2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Im **WA1.2** darf die GRZ für eine Tiefgarage um 0,2 überschritten werden. Insgesamt darf die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.

### **3. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1.2** sind maximal 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## **Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete WA3 und WA6**

### **1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Im **WA3** und **WA6** sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

### **2. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten **WA3** und **WA6** sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

## **Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA4**

### **1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Im **WA4** sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

### **2. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet **WA4** ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

### **3. Geförderter Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**

Die Hausgruppen im **WA4** sind gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und für diesen bereit zu stellen.

## **Festsetzungen für das Mischgebiet MI1**

### **Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Mischgebiet **MI1** sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

## **Festsetzungen für das Mischgebiet MI2**

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVO**

Im Mischgebiet **MI2** sind nur geschlossene Lager erlaubt, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

### **2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Für das Mischgebiet **MI2** sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) im Mischgebiet **MI2** ist durch NHN-Höhen in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

### **3. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Im Mischgebiet **MI2** ist eine GRZ von 0,5 zulässig. Eine Überschreitung dieser GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.

### **4. Flächen im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### **5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die geschlossenen Lager müssen an der Rückwand und an den Seiten mit Efeu oder Wilder Wein begrünt werden.

### **6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)**

Die im Mischgebiet **MI2** festgesetzte Retentionsfläche dient der Ableitung des Oberflächenwassers und ist in kaskadierter (treppenförmiger) Ausbildung herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

## B Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

### **1. Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von geeigneten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

### **2. Doppel- und Reihenhausbebauung**

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Reihen- und Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Die Dächer der Reihen- und Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines Geländegefälles erforderlich ist.

### **3. Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortheimische Gehölze zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen bis zu 1,2 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

## **4. Vorgarten**

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnitthecken auszuführen.

### C Hinweise

#### **Artenschutz**

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatschG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

#### **Altlasten**

Im Bereich der ehemaligen Hallen der Sägefabrik muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind.

#### **Achtungsabstand Hochspannungsfreileitung**

- Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- In der ersten Reihe der Gebäude bzw. der Fassadenseiten außerhalb des Achtungsabstandes der Hochspannungsfreileitung sollten schutzwürdige Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Hochspannungsfreileitung vermieden werden.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.
- Bei baulichen Vorhaben im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Amprion GmbH zu beteiligen.

#### **Überflutungsnachweis**

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Aufgrund der besonderen topographischen Situation ist für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA3 (ausgenommen ein Grundstück im WA3, welches unmittelbar an das WA6 grenzt) in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

#### D Kennzeichnung

#### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung der Fläche im Bereich des Gebäudes der ehemaligen Sägefabrik in der Plankarte zu entnehmen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.