

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 492: Handorf – Drei Eichen / Dorbaumstraße / Lützwowstraße

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 Pro Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe) ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn sie als Einliegerwohnung in einer Größenordnung errichtet werden soll, die gegenüber der Hauptwohnung untergeordnet ist und der erforderliche, zusätzliche Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2 Für die eingeschossigen Wohngebäude darf eine Traufenhöhe von 4,25 m (Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut) und eine Gebäudehöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.
Für die zweigeschossigen Wohngebäude darf eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschritten werden.
Für die max. dreigeschossigen Altenwohnungen darf eine Traufhöhe von 9,75 m und eine Gebäudehöhe von 12,75 m nicht überschritten werden.
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist sowohl die öffentl. als auch die private Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerkes dient. (§ 16 Abs. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 In den Gebieten mit eingeschossiger Bauweise kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss errichtet werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 5 BauO NRW).
- 1.4 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Als Ausnahme können Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen und der im Plan vorgesehenen Standorte angelegt werden, wenn aus der Grundstückseinteilung, der Gebäudestellung auf dem Grundstück oder der vorgesehenen Freiflächengestaltung eine andere Anordnung städtebaulich vertretbar ist und wenn negative Auswirkungen für die Nachbarbebauung und das Straßenbild vermieden werden.
In den Vorgartenbereichen sind jedoch nur Stellplätze und Carports zulässig.
- 1.5 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schnellball) dreireihig im Pflanzverband von 1 m x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 1.6 Auf den nach § 9 (1) Nr. 25 a und b festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte heimische Gehölze (z. B., Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) in versetzter Anordnung so zu pflanzen, dass ein geschlossener Gehölzbestand erreicht wird. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronenschirmfläche + 1,50 m) sind Höhenveränderungen unzulässig.
- 1.7 Auf der Stellplatzanlage des Einzelhandelsstandortes ist je 5 Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (z.B. Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm incl. Baumsicherung durch Baumpfähle fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Pflanzstandort ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Darüber hinaus sind auf den in diesem Bereich entlang der Dorbaumstraße festgesetzten Baumstandorten ausschließlich Stieleichen mit den v.g. Anforderungen zu pflanzen.
- 1.8 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten müssen bei Errichtung, Änderung und Erweiterung der Gebäude, Aufenthaltsräumen im Sinne von § 48 BauONW das resultierende Schalldämmmaß entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 einhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Für die Gebäude in diesen Bereichen werden Schallschutzgrundrisse empfohlen. Werden Räume, die dem Schlafen dienen, an den Gebäudefronten mit den höchsten Belastungen angeordnet, ist der Einbau von Fenstern mit schallgedämmten Lüftungen erforderlich.
- 1.9 Auf den im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Grundstücken ist eine Bebauung erst zulässig, wenn auf der nördl. angrenzenden Hofstelle (Dorbaumstraße Nr.89) der Tierbestand entsprechend den Vorgaben des Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Westfalen – Lippe vom 14.2.2005 reduziert worden ist (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

- 2.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für Fassade und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitten) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zugelassen.
- 2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in gleicher Dachneigung und Dachform zu errichten.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung ab 35° auf max. 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb des Kahlbalkenlages sind unzulässig.
Innerhalb einer Hausgruppe und bei Doppelhäusern sind die Dachaufbauten hinsichtlich Art und Größe einheitlich auszuführen. Die Größen und Abstandsvorschriften gelten bei Hausgruppen und Doppelhäusern jeweils für jede einzelne Hauseinheit.
- 2.4 Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer sind als Dachform unzulässig.
- 2.5 Als Dachabdeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.
Eine Bedachung aus Kupfer – oder Zinkmaterialien ist aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist eine Bedachung mit dauerhaft versiegelter Oberflächenbeschichtung

- 2.6 Grundstückseinfriedigungen an den Erschließungsflächen (öffentliche und private) sind nur in Verbindung mit einer der Erschließungsfläche zugewandten Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Dahinter liegende Zäune oder Mauern dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Entlang der westl. Plangebietsgrenze der Bauflächen westl. der Dorbaumstraße zwischen Hellweger Esch und Avendruper Straße sind Einfriedigungen nur i. V. mit einer mind. 1,20 m hohen Hecke zulässig

3. Hinweise

- 3.1 Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG). Der Baubeginn ist der städtischen Denkmalbehörde rechtzeitig (spätestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten) anzuzeigen.
- 3.2 Da in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Hühnerhaltung existiert, sind aufgrund der vorhandenen Hauptwindrichtung zeitweilig auftretende Geruchsimmissionen nicht auszuschließen.
- 3.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der gepl. Bebauung nördlich Dorbaumstraße Nr.105 ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der privaten KFZ – Stellflächen und Zufahrten ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen (GFL - Flächen) sind in die öffentl. Kanalisation abzuleiten.
- 3.4 Luftbildauswertungen deuten auf verfüllte Bombentrichter im Plangebiet hin. Vor Baubeginn wird daher empfohlen, Kontakt mit der unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen und Umweltschutz) aufzunehmen.