

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den Gebäuden im Plangebiet sind – in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse – die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen – bezogen auf die Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) – einzuhalten.

Gebiete mit zulässiger Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe
I	9,50 m
II	11,00 m

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind zulässig:

- bei Doppelhäusern maximal eine eigenständige Wohneinheit im Gebäude,
- bei Einzelhäusern maximal zwei eigenständige Wohneinheiten im Gebäude.

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘

Die Parkanlage ist zu mind. 30 % mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Der Anteil an heimischen Gehölzen soll mind. 70 % betragen. Nadelgehölze und Koniferen mit Ausnahme von *Taxus baccata* und *Ginkgo biloba* sind nicht zulässig. Der Flächenanteil der befestigten Wege, Plätze und Spielplatzflächen darf 20% nicht überschreiten. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten, Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenliste:

Bäume:

Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)
Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus in Sorten (Berg-Ahorn)
Acer rubrum in Sorten (Rot-Ahorn)
Aesculus spec. (Kastanie)
Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
Castanea sativa (Eßbare Kastanie)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Crataegus spec. in Sorten (Weißdorn)
Fraxinus spec. in Sorten (Esche)
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Juglans regia (Walnuss)
Malus spec. in Sorten (Zier-Apfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus spec. in Sorten (Zier-Birne)
Quercus spec. in Sorten (Eiche)
Sorbus spec. in Sorten (Mehlbeere / Eberesche)
Tilia spec. in Sorten (Linde)

Sträucher:

Acer ginnala (Feuer-Ahorn)
Aesculus parviflora (Strauch-Kastanie)
Amelanchier spec. in Sorten (Felsenbirne)
Aronia spec. in Sorten (Apfelbeere)
Buddleia spec. in Sorten (Sommerflieder)
Chaenomeles in Sorten (Zier-Quitte)
Cornus spec. in Sorten (Hartriegel)
Corylus avellana in Sorten (Hasel)
Crataegus spec. in Sorten (Weißdorn)
Cydonia oblonga in Sorten (Quitte)

Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)
 Elaeagnus spec. (Ölweide)
 Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
 Kolkwitzia amabilis
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera spec. in Sorten (Heckenkirsche)
 Mespilus germanica (Mispel)
 Parrotia persica (Eisenholz)
 Philadelphus spec. in Sorten (Pfeifenstrauch)
 Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes spec. in Sorten (Johannisbeere)
 Rosa spec. in Sorten (Wild- und Strauchrosen)
 Salix spec. (Weide)
 Sambucus spec. (Holunder)
 Viburnum spec. in Sorten (Schneeball)
 Weigela in Sorten (Weigelia)
 Taxus baccata (Eibe)

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

8.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

In den Haupteinzelstraßen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mind. 90 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. Es ist eine einseitige Baumpflanzung vorzunehmen.
 Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenliste:

Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
 Alnus x spaethii (Erle)
 Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
 Corylus colurna (Baum-Hasel)
 Crataegus in Sorten (Weißdorn)
 Fraxinus excelsior in Sorten (Esche)
 Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
 Ginkgo biloba (Fächerbaum)
 Malus tschonoskii (Zier-Apfel)
 Quercus in Sorten (Eiche)
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
 Tilia x intermedia 'Pallida'
 Tilia tomentosa `Brabant` (Silber-Linde)

8.2 Öffentliche Grünfläche, Zeckbestimmung Lärmschutzwall

Der öffentliche Grünstreifen des Lärmschutzwalls ist zu mind. 50 % mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzqualität VSTR., 100 - 150 cm, Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m). Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölzflächen sind so anzuordnen, dass eine geschlossene Gehölzpflanzung zur Abgrenzung der Bahntrasse entsteht. Die übrige Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Artenliste:

Cornus mas (Kornellkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

8.3 Ortsrandeingrünung

Zur südlichen Ortsrandgestaltung wird eine Baumreihe aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung vorgesehen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und in einem Abstand von 8 – 12 m zu pflanzen. Die Fläche ist als 2-schürige Wiese anzulegen. Bäume und Unternutzung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenliste

Laubbäume
Linde (Tilia cordata in Sorten)

9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, wird außerhalb des Baugebietes durch eine Waldneuanlage auf dem Flurstück Gemarkung Weilerswist, Flur 7, Flurstücke 15 und 17 sowie durch die Umwandlung eines 10 m breiten Ackerstreifens entlang des Strassfelder Fließes in extensiv gepflegtes Grünland entsprechend der landschaftspflegerischen Begleitplanung kompensiert. Die durchgeführte Bilanzierung hat für den Bebauungsplan Nr. 73 einen Kompensationsgrad von ca. 96,01 % ergeben.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachneigungen

Folgende Dachneigungen sind zulässig: 20° - 45°

Diese Einschränkung gilt nicht für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

C. HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erfstadt - Dimerzheim.
2. Die Bezirksregierung Arnsberg weist daraufhin, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.
Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.
3. Die Telekom AG weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte Unterbringung der Telekommunikationslinien" hingewiesen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
4. Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen liegt und hierdurch ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind.
5. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) und hier insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
6. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 51a LWG in zentralen Versickerungsbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des östlichen Plangebietes vorgesehen.

Darüber hinaus wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswässer in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

7. Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen, sowie von zu befestigten Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenfremde Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc. beansprucht werden. Als Ausnahme ist die Anlage einer Baustraße mit anschließendem Rückbau erlaubt. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind zu erhalten. Die Flächen sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.