leben und mehr
KAMEN

Stadt Kamen
Ortsteil Methler

Bebauungsplan Nr. 36 Ka-Me "Wohnbebauung südlich Dorf Methler"

Gemarkung: Methler
Flur: 8
Flurstück: 124 tlw.

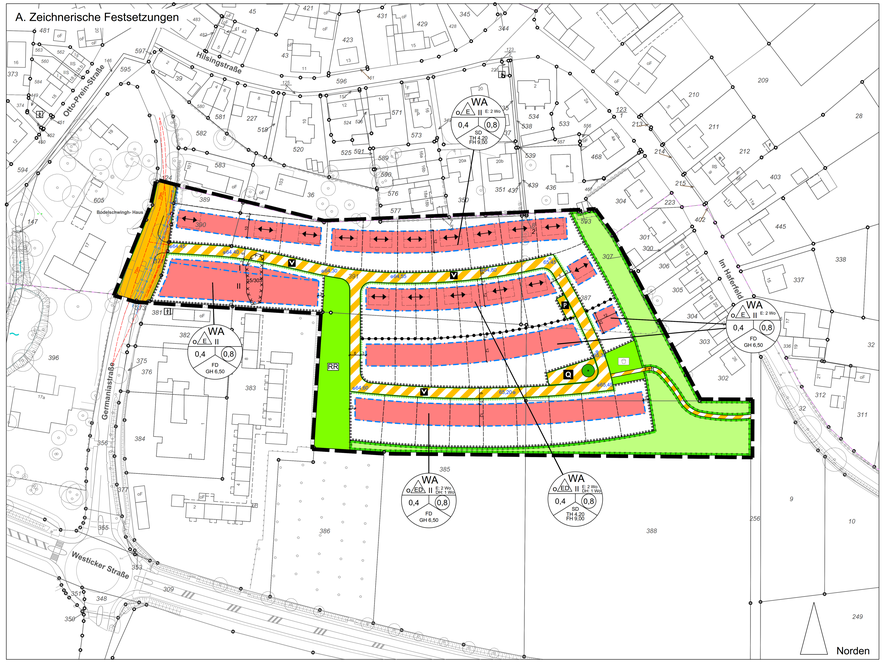
Gebietsabgrenzung:
im Norden: durch das Flurstück 124 (Germaniastraße) in der Flur 8, auf die südliche Grenze der Flurstücke 583, 36, 577, 350, 351, 437, 439, 436 und 593 in der Flur 9;
im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke 304, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 256 und 30 m durch die westliche Grenze des Flurstückes 256 in der Flur 9;
im Süden: querend die Flurstücke 388 und 385 auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Bes 386, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 386, durch die östliche Grenze des Flurstückes 383 und durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 383, 381, 373 und 356 (Germaniastraße) in der Flur 9;
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 605 in der Flur 8;

Flur: 9
Flurstück: 7, 8, 2, 8, 371, 385 tlw., 387, 388 tlw., 389, 390, 391

Bestandteile des Bebauungsplanes:
A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
- Begründung
- Umweltbericht
- Artenschutzprüfung

A. Zeichnerische Festsetzungen



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung) Juni 2017
(bzgl. Flurstücksnachweis) Juni 2017
Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) von Rat der Stadt Kamen vom 27.02.2020 als Satzung beschlossen worden.

Kamen, den 27.03.2020

gez. Kappen (Siegel)
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Kamen, den 27.03.2020

gez. Kappen (Siegel)
Bürgermeisterin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 30.04.2018 bis 30.05.2018 statt.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 19.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den 27.03.2020

gez. Kappen (Siegel)
Bürgermeisterin

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kamen, den 6.4.2020

gez. Kappen (Siegel)
Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.10.2019 bis 30.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Kamen, den 27.03.2020

gez. Kappen (Siegel)
Bürgermeisterin

Bestehend aus diesem Plan und den textlichen Festsetzungen.

2. Ausfertigung
Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Kamen, den 20.04.2020 gez. Breuer (Siegel)

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen sektoralen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Kamen, Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt, Rathausplatz 1, 59174 Kamen einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA | o/ED, II 2.7fm | 0,4 | 0,8 | FD | GH 6,50 | TH 4,20 | FH 9,00 | GH 6,50 m

Bauweise | Baugebiet: Zahl der Vollgeschosse | Zahl der Wohnungen | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Dachform | Traufhöhe | Firsthöhe | Gebäudehöhe

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und ihre Zufahrten gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

(0,8) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 4,20 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern
Die Traufhöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt von den außenseitigen Außenwänden und der Dachhaut gemessen.

FH 9,00 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern
Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand und Dachhaut gemessen.
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.

GH 6,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes.

⊘64,55 Unterer Bezugspunkt
Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die maximal zulässigen Traufl-, First- und Gebäudehöhen gem. § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" angegeben NN- Höhen maßgeblich.
Der untere Bezugspunkt ist für die Baugrundstücke durch Interpolation der beiden Baugrundstück nächstgelegenen NN- Höhen zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Mitte der Grundstückszufahrt ausgehenden geraden Linie.
Weist ein Baugrundstück mehr als eine Grundstückszufahrt auf, ist der höher gelegene Bezugspunkt heranzuziehen.

C.4 Bauweise, die überbauaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o — offene Bauweise
E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Vorbauten gem. § 6 (6) Ziffer 2 BauO NRW nicht zulässig. Beim Flachdach ist auch ein Überschreiten für vortretende Bauteile gem. § 6 (6) Ziffer 1 BauO NRW unzulässig.

Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig (Zur Definition des Vorgartenbereiches siehe unter D.). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 30 m³ je Baugrundstück zulässig.

An öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Nebenanlagen nur mit ausreichendem Abstand für eine Begrünung (mindestens 0,50 m) zulässig. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

Garagen und geschlossene Carports (von drei Seiten umschlossen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie parallel zu diesen Grenzen zulässig. Offene Stellplätze und offene Carports (überdachte Stellplätze ohne Umfassungswände) können die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,00 m überschreiten, wenn sie auf Zufahrten errichtet werden, die bereits für Garagen oder andere Carports erforderlich sind.

Auf Baugrundstücken, die von Süden oder Westen erschlossen werden, können Garagen und Carports auch grenzständig auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite errichtet werden.

Zur Straßenbegrenzungslinie der Geschossflächenzahl sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze mindestens 5,00 m Abstand einhalten.

Garagen und geschlossene Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mindestens 0,50 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

E: 2Wo — Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

DH: 1Wo — Die Zahl der Wohnungen wird beim Doppelhaus auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Die Lage des Fuß- und Radweges kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Q — Zweckbestimmung: Quartiersplatz

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen usw.) erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen.

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

RR — Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

Zweckbestimmung: Spielplatz

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine tiefwurzelnden Bepflanzungen zulässig (siehe Vorschlagsliste unter E.).

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Artenschutz
Baufeldfreimachungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.März bis 15. Juli) vorzunehmen.
Bei der Straßenraumbeleuchtung für das zukünftige Plangebiet ist auf eine zeitgemäße Beleuchtung zu achten, deren Auswirkungen auf Insekten (und damit letztlich auch auf Fledermäuse) möglichst gering sind. So sind möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, z.B. Lampen mit einem engen Spektralbereich. Auch sind Lampen zu verwenden, bei denen Licht wenig gestreut wird und nicht nach oben abgestrahlt wird.
Zum Erhalt der vorhandenen Mehlschwalbenkolonie sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB umzusetzen:
Im Randbereich bzw. innerhalb des festgesetzten Regenrückhaltebeckens sind zwei Lehmstellen mit einer Abmessung von jeweils 2 x 2 m anzulegen, aus denen die Schwalben Nistmaterial entnehmen können. Die Lehmstellen sind randlich mit Steinen einzufassen. Die Lehmstärke sollte rd. 25 cm nicht unterschreiten. Es ist sicherzustellen, dass durch Unterhaltungsarbeiten die Lehmpfützen mit den Rohbauten im Regenrückhaltebecken erhalten bleiben.
Zur Stützung der lokalen Mehlschwalbenkolonie sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen mindestens 16 Kunstnester an den Gebäuden Otto-Prein-Straße 17 und 19 anzubringen. Nach Möglichkeit sind als Nisthilfe sog. Doppelnester zu verwenden (z.B. Mehlschwalbennest Nr. 9A der Fa. Schwegler oder vergleichbare). Das Anbringen der Nester sollte unter Fachkundigen Person durchzuführen.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung
Die Kompensation für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 200a Satz 2 BauGB entsprechend dem Konzept zum Management von Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Stadt Kamen und dem Kreis Unna.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind als standortheimische Laubbäume (Hochstamm) zweiter Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18 auszuführen.

Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Vorgartenbereiche in mindestens 1,00 m Breite (siehe unten)

Anpflanzung von Hecken zur Einfriedung der Gartenbereiche in mindestens 1,00 m Breite (siehe D. Einfriedungen)

Die Bereiche, die mit einer Anpflanzung zur Einfriedung der Vorgartenbereiche festgesetzt sind, sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche als Vorgartenbereich in mindestens 3,00 m Breite bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Flächen als grüne Vegetationsfläche anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

Die Anpflanzungen haben spätestens mit Baubeginn zu erfolgen. Sofern die Flächen im Rahmen der Bauphase beansprucht werden, sind sie spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Einfriedungen, die innerhalb der festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen liegen, sind ausschließlich mit flachwurzelnden Arten anzulegen (siehe Pflanzlisten unter E. Hinweise).

Innerhalb der festgesetzten Heckenanpflanzungen (Einfriedungen) sind pro Baugrundstück Zufahrten sowie Zugänge zum Gebäude in einer Breite von insgesamt maximal 5,00 m zulässig.

C.11 Kennzeichnung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 1 und 3 BauGB

Kennzeichnung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 1 und 3 BauGB

15/303 — Altablagerung Nr. 15/303
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches können die anstehenden Böden im Tiefenbereich von 0,30 m bis 1,00 m u. GOK schwach erhöhte TOC-Gehalte von 0,8 Ma.% im Feststoff aufweisen. Gesunde Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Dennoch sind die Böden im benannten Auffälligkeitsspektrum in die Zuordnungsklasse Z1 gemäß LAGA-TR Boden 2004 zu verwerten (siehe auch Hinweis auf wasserrechtliche Erlaubnis). Generell können Böden der Zuordnungsklasse Z1 in technischen Bauwerken in offener Bauweise ohne weitere technische Sicherungsmaßnahmen verwertet werden.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Bei Doppelhäusern sind für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen nur erhellte Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Fassadenmaterial
In den festgesetzten WA-Gebieten sind nur Putzbauten mit weißem Anstrich und einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 65% zulässig. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

Dachform / Dachneigung
SD / FD
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe C.3 Festsetzung zur Traufhöhe) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel doch enthalten.
Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.
Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Oberkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante zur straßenzugewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,50 m sowie zur straßenabgewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist nur mit anthrazit- bis schwarzen Dachpfannen (Ziegel) auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben sind hiervon ausgenommen zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.
Flachdächer sind ohne Dachüberstand, nur mit einer Traufkante auszubilden.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- und Stabgitterzäune sind zusätzlich zur Grundstückseite hin und in der Hecke integriert zulässig.
Die im Plangebiet festgesetzten Hecken zur Einfriedung der Gartenbereiche (siehe C.10) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe zulässig, wenn sie einen Pflanzabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.
Die im Plangebiet festgesetzten Hecken zur Einfriedung der Vorgartenbereiche sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche in einer Tiefe von 3,00 m (Vorgarten) nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Bei Grundstücken von Doppelhäusern kann zur seitlichen Abschirmung von Terrassen oder ähnlichen privaten Freibereichen die hintere Baugrenze um maximal 3,00 m mit einer Grenzwand in einer maximalen Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Zahl der Stellplätze je Wohnung
In den Baugebieten, in denen die Zahl der Wohnungen beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen bzw. pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt wird, sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.
Bei Mehrfamilienhäusern gilt folgender Stellplatzschlüssel:
- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung,
- bis 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- ab 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

Ausgestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten
Für die festgesetzten öffentlichen Parkflächen sowie die Zufahrten zu privaten Stellplätzen, Carports und Garagen sind kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenwaben, Rasengittersteinen).

Werbeanlagen
Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, wenn
- je Gebäudeeinheit maximal eine Werbeanlage angebracht wird;
- sie nur bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 0,30 m² nicht überschreiten;
- von Gebäudeecken einen Abstand von 1,00 m einhalten;
- sie nicht selbstleuchtend sind.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 15,00 — Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
303 — Flurstücksnummer
mögliche Grundstückseinteilung
Wasserleitung DN 500
Rad- und Fußweg (nicht laggegenau)

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Empfehlungen zum Artenschutz
Um die Lebensbedingungen für Fledermäuse im Plangebiet zu verbessern wird empfohlen, an neu zu errichtenden Gebäuden Fledermausquartiere für Gebäude bewohnende Fledermausarten anzubringen. Eine Ideensammlung findet sich z.B. bei Dietz &Weber (2000) Baubuch Fledermäuse - Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen. In: Arbeitskreis Wildbiologie Universität Gießen.

Landwirtschaftliche Emissionen
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Wasserrechtliche Erlaubnis
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 und 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung, ist vom Bauherren beim Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum terialien und Farben bind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig. Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

Dachform / Dachneigung
SD / FD
Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
Untergeordnete Bauteile wie z.B. eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind entweder als Flachdach auszubilden oder der Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe C.3 Festsetzung zur Traufhöhe) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel doch enthalten.
Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.
Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Oberkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen allgemein zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist hierfür eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig, wenn diese von der Gebäudekante / Dachkante zur straßenzugewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,50 m sowie zur straßenabgewandten Seite mit einem Abstand von mindestens 1,00 m errichtet werden.

Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist nur mit anthrazit- bis schwarzen Dachpfannen (Ziegel) auszuführen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben sind hiervon ausgenommen zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.
Flachdächer sind ohne Dachüberstand, nur mit einer Traufkante auszubilden.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
Maschendraht- und Stabgitterzäune sind zusätzlich zur Grundstückseite hin und in der Hecke integriert zulässig.
Die im Plangebiet festgesetzten Hecken zur Einfriedung der Gartenbereiche (siehe C.10) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe zulässig, wenn sie einen Pflanzabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.
Die im Plangebiet festgesetzten Hecken zur Einfriedung der Vorgartenbereiche sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche in einer Tiefe von 3,00 m (Vorgarten) nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Bei Grundstücken von Doppelhäusern kann zur seitlichen Abschirmung von Terrassen oder ähnlichen privaten Freibereichen die hintere Baugrenze um maximal 3,00 m mit einer Grenzwand in einer maximalen Höhe von 2,00 m überschritten werden.

Zahl der Stellplätze je Wohnung
In den Baugebieten, in denen die Zahl der Wohnungen beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen bzw. pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt wird, sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für eine zweite Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden.
Bei Mehrfamilienhäusern gilt folgender Stellplatzschlüssel:
- bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz je Wohnung,
- bis 75 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- ab 75 m² Wohnfläche 2 Stellplätze je Wohnung.

Ausgestaltung von Stellplatzflächen und Zufahrten
Für die festgesetzten öffentlichen Parkflächen sowie die Zufahrten zu privaten Stellplätzen, Carports und Garagen sind kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenwaben, Rasengittersteinen).

Werbeanlagen
Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, wenn
- je Gebäudeeinheit maximal eine Werbeanlage angebracht wird;
- sie nur bis zur Oberkante der Fenster des Erdgeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 0,30 m² nicht überschreiten;
- von Gebäudeecken einen Abstand von 1,00 m einhalten;
- sie nicht selbstleuchtend sind.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 15,00 — Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
303 — Flurstücksnummer
mögliche Grundstückseinteilung
Wasserleitung DN 500
Rad- und Fußweg (nicht laggegenau)

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Empfehlungen zum Artenschutz
Um die Lebensbedingungen für Fledermäuse im Plangebiet zu verbessern wird empfohlen, an neu zu errichtenden Gebäuden Fledermausquartiere für Gebäude bewohnende Fledermausarten anzubringen. Eine Ideensammlung findet sich z.B. bei Dietz &Weber (2000) Baubuch Fledermäuse - Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen. In: Arbeitskreis Wildbiologie Universität Gießen.

Landwirtschaftliche Emissionen
Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Wasserrechtliche Erlaubnis
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelasteten Bodenmaterialien der Einbauklasse 1 und 2 der LAGA als Trag- oder Gründungsschicht, zur Geländemodellierung, Flächenbefestigung, ist vom Bauherren beim Kreis Unna, Fachbereich Natur- und Umwelt eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG zu beantragen. Im Rahmen des