

B-Plan Nr. S 12, 15. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. S 12 „Gebiet zwischen Heidweg, Weststraße, Lindenstraße und Schützenstraße“, 15. Änderung in der Gemeinde Schlangen hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) m. W. v. 29.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1027) m. W. v. 13.03.2017
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 01.04.2018
- Gesetz zum Schutz der Natur im Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510)
- Gemeinschaftsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 1994 (GV. NRW. S. 269), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 752)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255) m. W. v. 11.06.2018
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) m. W. v. 16.09.2017
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundesbodenschutzgesetz, BImSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 VO vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3505) m. W. v. 03.10.2017

BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan Nr. S 12, 15. Änderung besteht aus

- dem Planwerk mit den Festsetzungen nach der Planzeicherverordnung und der BauNutzVO in Maßstab 1 : 1.000,
- der Begründung,
- den textlichen Festsetzungen und
- dem Umweltbericht mit atlasrechtlichem Fachbeitrag.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO im Baugbiet allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugbietes gewahrt bleibt.
- Alle Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Baugbietes.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für Kinderhaltung gemäß § 14 BauNVO sind eingeschränkt zulässig, (siehe auch Kap. 4 (2)).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (max. Gebäuhöhe bzw. max. Firsthöhe).

Für das WA-Gebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß gem. § 16 (4) BauNVO festgesetzt.

Bei zweigeschossiger Bauweise wird eine maximale Firsthöhe von 9,80 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachstuhl am First (Planhöhe). Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Fußwege) im Endzustand gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassade. Sofern eine Baufeldmitte außerhalb des 0,4 m Zeitraums durchgeführt werden soll, ist durch Begrenzung des Plangebietes durch eine fachkundige Person (Biologe) zweifelsfrei nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung vorliegt.

Die Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) BauNVO als Höchstwert festgesetzt.

(3) Für den Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 als Höchstgrenze festgeschrieben. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche) auf eine Grundflächenzahl von GRZ > 0,5 unter Anwendung des § 16 (6) BauNVO zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) Für das Gebiet wird grundsätzlich offene Bauweisen gemäß § 22 (2) BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1) Im Bebauungsplan sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO auch außerhalb der Baufelder zulässig, jedoch nicht vor der Errichtung der Erschließungsstraße zugewornten Baugrenze. Je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Die Stellplätze für den Kindergarten sind in den dafür festgesetzten Flächen anzuordnen.

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht vor der Errichtung der Erschließungsstraße zugewornten Baugrenze.

5. Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und farbige Kennzeichnungen dargestellt.

(2) Die im Plan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen werden in ihren Umrandungen erst in Ausbaubahnen verbindlich festgelegt.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: Versickerungsbecken) (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Einbau von notwendigen Flächen ist ein Versickerungsbecken zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und des auf den Dach- und Hofflächen des Kindergartens anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser anzulegen.

Das Versickerungsbecken ist naturnah als Erdbecken mit variierenden Böschungseignungen herzurichten. Sämtliche Böschungen sowie ebene Flächen sind mit einer artenreichen Wiesensamenmischung anzulegen und extensiv zu pflegen (1 Marktjahr Hellens ab dem 15.06.). Für ebene Flächen ist zeitweiliges Wildpflanzenausblau aus besserer Heckart (Repsgrassart) zu verwenden. Das Mähdick ist abzuführen, die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

(2) Die Pflanzungen sind zeitlich mit dem Baubeginn einhergehend festzusetzen, dauerhaft zu sichern und vorübergehend gegen Wildverbiss zu schützen. Ein nährreiches Auslichten der Flächen ist unzulässig.

(3) Die Funktionstauglichkeit des Beckens darf durch die Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgestorbener Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstücksgegnern.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1) Zufahrten, private und öffentliche Fußwege und Hofflächen sind in dauerhaft wasserdrückstabilem Bauweise (z. B. Schottersteinen, wasserbundene Decke, Rasengittersteine, Sickerpflaster) herzustellen. Eine Versteigerung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

(2) Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen vorgesehen sind.

(3) Die Herstellung des Bodens und die Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Gebälge sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Solten eine Baufeldmitte außerhalb des 0,4 m Zeitraums durchgeführt werden soll, ist durch Begrenzung des Plangebietes durch eine fachkundige Person (Biologe) zweifelsfrei nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung vorliegt.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgestorbener Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstücksgegnern.

8. Geländeveränderungen / Bodenaustausch (§ 9 (1) Nr. 17 und 20 BauGB)

(1) Das natürliche Gelände im Plangebiet ist zu erhalten.

(2) Evtl. Geländeveränderungen, die sich durch die zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen ergeben können, müssen niveaugleich und entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf fortgeführt werden.

(3) Benachbarte Grundstücke sind einander hinsichtlich der Geländeöhe natürlich anzuschließen. Eine Verwendung von Plansteinen, Stützmauern o. ä. ist unzulässig.

Hinweis: Bodenveränderungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallabfuhr im Kreis Lippe vom 23.05.2000 ist unbenutzter Bodenaustausch zu auszubau, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bewuchst, Baustelleneinrichtungen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Gemäß § 3 (2) sollte geprüft werden, inwieweit Bodenaustausch über einen internen Massenaustausch bei parallelen Baummaßnahmen zu vermeiden ist. Angebote oder Nachfragen können kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 - 62 605 und 62-669) eingeleitet oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Die Vorgaben des KWVG sowie des untergeordneten Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungswirtschaft (Nachweiseverordnung - NachV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2002 (BGBl. I S. 2374), in der zur geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

(1) Die mit L 1 gekennzeichnete Fläche ist zugunsten der Errichtung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Sie dient der Verlegung und Unterhaltung von Kanalleitungen zum Zwecke der Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Oberflächenwassers in das Versickerungsbecken. Zudem ist ein Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art festgesetzt.

(2) Die Benutzung- und Unterhaltungsrechte sind grundsätzlich zu sichern. Die Notwendigkeit einer Baustell ist zu prüfen und ggf. anzulegen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Auf jedem Baugrundstück, welches neu bebaut wird, ist mindestens ein mittel- bis großkröniger, standorttreuer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mind. 10/12) der Artenliste 1 (Arten siehe textliche Festsetzungen Nr. 19) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzungen müssen auf den Grundstücken, die in einer Länge von > 5,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, im vorderen, dem der Verkehrsfläche zugewandten Bereich erfolgen. Die Bepflanzungen dürfen von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Garagenzufahrten, der Grundstücksabstände sowie der Hauptgebäude abweichen.

(2) Die im Süden des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Eingriffsminderung anzusehen und dienen aus städtebaulicher Sicht als Schutzflächen zur angrenzenden Umgebungsbebauung (Waldflächen und Sportanlagen).

(3) Die Pflanzungen im Plangebiet sind fachgerecht umzusetzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang nachzuersetzen. Im Rahmen der Aufzuchtplanung sind die Maßnahmen entsprechend zu konkretisieren sowie ihre sach- und fachgerechte Ausführung zu dokumentieren. Ihre Realisierung ist zeitlich mit der Umsetzung des Baugetriebes vorzunehmen. In einem Abstand von max. 5 Jahren sind regelmäßige Funktionskontrollen durchzuführen.

(4) Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehäusen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgestorbener Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstücksgegnern.

Artenliste 1 (Auswahl):

- Bäume (Hochstamm 3 x, SU 12-24)
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Buche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Eiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Wirtelrinde
 - Obstbaum (Hochstamm, SU 12-16, m. B.)
- Apfel
- Besterfelder Renette
 - Roter Boskoop
 - Roter Sommerrot
 - Wingeböckchenpfäl
 - Doppelte Philippine
 - Gute Graue

Gestalterische Festsetzungen (bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 96 BauO NRW)

(1) Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes und den Kindergarten werden keine Dächern festgesetzt.

(2) Abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung in der Planzeichnung, können Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach versehen werden.

(1) Die Fassaden aneinander grenzender Hauptkörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material auszuführen.

(2) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerdem so zu gestalten, dass sie sich deutlich als untergeordnete Baukörper abzeichnen, z. B. durch kleinere Holzfenster oder Glas.

(1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen massive Einfriedungen (Mauern) eine Höhe von max. 0,50 m sowie lebende Hecken und Zäune eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.

15. Vorgärten

(1) Die Bepflanzung der Vorgärten darf maximal 30 % betragen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

(2) Der Einbau von (Zier-)Steinen, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Tiefen, ist unzulässig.

Hinweis: Zur Begrünung der Vorgärten siehe auch Nr. 10 (4).

16. Bepflanzung

(1) Soweit möglich werden Bepflanzungsmittel verwendet, die keine anlockende Wirkung auf Insekten ausüben. Für unvermeidliche Lichtquellen werden möglichst geringe Leuchtpunktstrahlen sowie geschlossene Lampengehäuse gewählt. Leuchtleisten werden nach unten ausgerichtet und die Bepflanzung grundsätzlich auf die unbedingt notwendigen Flächen, Wege und den unbedingt erforderlichen Zeitraum begrenzt. Kontaminierend wirkt sich zudem der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die einen geringen UV-Lichtanteil bzw. eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Farvtemperaturen > 2700 Kelvin).

17. Allgemeines

(1) Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

ERGÄNZENDE HINWEISE

(1) Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB / Bodendenkmal)

Baudenkmale befinden sich im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Solten jedoch bei Erdarbeiten kulturell- oder archaische Bodenspuren oder Befunde (wie Tonwaren, Metallfunde, dunkle Bodenstufen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und der Entdeckungssatz 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Zusätzlich im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege sowie des Westfälischen Museums für Archäologie ist das Lippsche Landesmuseum Demold, Amode 4, 32756 Demold, Tel.: 05231/99-250, Fax: 05231/99-2525.

19. Ableitungen / Altlasten

Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Ableitungen bekannt.

20. Brandschutz

Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgewerten zu ermöglichen, müssen Straßen befahrbar sein und stets soweit freigehalten werden, dass ein Einsatz der Feuerwehr nicht behindert oder verzögert wird (DIN 14090, § 4 (1), § 5, § 17 (3); § 54 (2) BauO NRW sowie Nr. 5 der Verwaltungsverordnung zur Landesbauordnung - Nordrhein-Westfalen (VbAUo NRW)). Das Plangebiet wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeindewerke Schlangen GmbH versorgt. Es wird eine ausreichende Löschwasserreserve zur Verfügung gestellt.

21. Lärmschallschutz

Das Plangebiet liegt nahe dem militärischen Übungsplatz-Sennelager. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Betriebsablauf, insbesondere durch Schießlärm, zu rechnen. Auf mögliche Schallschutzprobleme sind hiermit hingewiesen. Spätere Ersatzvorsorge gegen die Bundesrepublik Deutschland, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die britischen Streitkräfte werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Schutz vor Lärmemissionen kann durch geeignete Maßnahmen an den Hochbauten erreicht werden, bauliche Bürger werden im Zuge ihrer Baumaßnahmen auf die Nähe zum Truppenübungsplatz Senne hingewiesen und über die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes (z. B. Einbau von Lärmschutzfenstern sowie die Lage der Wohn- und Schlafräume in Gebäuden) aufgeklärt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls die Bundesstraße 1. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Tennisplatz. Auf mögliche Schallschutzprobleme wird hiermit hingewiesen. Soweit neu zu bebauenden Grundstücken entlang der Tennisanlage wird eine Baustell mit dem während des Spielbetriebes auf dem Tennisplatz emittierten Emissionen eingetragenen.

22. Gehörschutz für Pflanzungen im Plangebiet

Für Pflanzungen auf den Baugrundstücken und den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind folgende, im Naturschutz heimische Arten der potentiell natürlichen Vegetation geeignet:

Artenliste 1 (Auswahl):

- Bäume (Hochstamm 3 x, SU 12-24)
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Buche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Eiche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Wirtelrinde
 - Obstbaum (Hochstamm, SU 12-16, m. B.)
- Apfel
- Besterfelder Renette
 - Roter Boskoop
 - Roter Sommerrot
 - Wingeböckchenpfäl
 - Doppelte Philippine
 - Gute Graue

Gestalterische Festsetzungen (bauordnungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 96 BauO NRW)

(1) Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes und den Kindergarten werden keine Dächern festgesetzt.

(2) Abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung in der Planzeichnung, können Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach versehen werden.

(1) Die Fassaden aneinander grenzender Hauptkörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material auszuführen.

(2) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind außerdem so zu gestalten, dass sie sich deutlich als untergeordnete Baukörper abzeichnen, z. B. durch kleinere Holzfenster oder Glas.

(1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen massive Einfriedungen (Mauern) eine Höhe von max. 0,50 m sowie lebende Hecken und Zäune eine Höhe von 1,0 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.

Gemäß Bodengleichheit der Müller-Kocherbaue Ingenieurbüroarchitektur (Juli 2016), ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in das Grundwasser zu ermöglichen. Sofern eine Baufeldmitte außerhalb des 0,4 m Zeitraums durchgeführt werden soll, ist durch Begrenzung des Plangebietes durch eine fachkundige Person (Biologe) zweifelsfrei nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung vorliegt.

Solten eine Baufeldmitte außerhalb des 0,4 m Zeitraums durchgeführt werden soll, ist durch Begrenzung des Plangebietes durch eine fachkundige Person (Biologe) zweifelsfrei nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigung vorliegt.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgestorbener Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstücksgegnern.

(1) Die Bepflanzung im Plangebiet ist fachgerecht umzusetzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang nachzuersetzen. Im Rahmen der Aufzuchtplanung sind die Maßnahmen entsprechend zu konkretisieren sowie ihre sach- und fachgerechte Ausführung zu dokumentieren. Ihre Realisierung ist zeitlich mit der Umsetzung des Baugetriebes vorzunehmen. In einem Abstand von max. 5 Jahren sind regelmäßige Funktionskontrollen durchzuführen.

(2) Vorgärten sind, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden, zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Gehäusen zu bepflanzen. Der Vorgarten umfasst die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur vorderen Baugrenze.

Hinweis: Die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken und deren Erhalt sowie der Ersatz evtl. abgestorbener Pflanzen obliegen den jeweiligen Grundstücksgegnern.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallabfuhr im Kreis Lippe vom 23.05.2000 ist unbenutzter Bodenaustausch zu auszubau, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bewuchst, Baustelleneinrichtungen und anderen Abfallstoffen unterbleiben.

Gemäß § 3 (2) sollte geprüft werden, inwieweit Bodenaustausch über einen internen Massenaustausch bei parallelen Baummaßnahmen zu vermeiden ist. Angebote oder Nachfragen können kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 - 62 605 und 62-669) eingeleitet oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Die Vorgaben des KWVG sowie des untergeordneten Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Entsorgungswirtschaft (Nachweiseverordnung - NachV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2002 (BGBl. I S. 2374), in der zur geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

Zusätzlich im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege sowie des Westfälischen Museums für Archäologie ist das Lippsche Landesmuseum Demold, Amode 4, 32756 Demold, Tel.: 05231/99-250, Fax: 05231/99-2525.

23. Ver- und Entsorgung / Versickerung

(1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 44 LVNG NW und nach Maßgabe des § 55 (2) WHG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Gesenkt ist die Ableitung über

Erläuterung der Planzeichen

(Auszug aus der Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der BauNutzVO - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzVO - BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Versickerungsbecken

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

12.2. Flächen für den Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

13.2.1. Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)