

# **Textliche Festsetzungen zum 1. Änderung des Bebauungsplans Hottorf Nr. 3 „Drosselweg III“**

**mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**

Stand: April 2019

## **1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### **Allgemeines Wohngebiet**

(gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16-19 BauNVO)

### **Grundflächenzahl**

(gemäß § 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als unterschreitbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.

~~Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als unterschreitbares Höchstmaß. Die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt bestehen.~~

### **Geschossflächenzahl**

(gemäß § 20 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA (1) gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als unterschreitbares Höchstmaß.

~~Im Allgemeinen Wohngebiet WA (2) gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 als unterschreitbares Höchstmaß.~~

### **Höhe der baulichen Anlagen**

(gemäß § 16 und § 18 BauNVO )

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Gebäude im gesamten Bebauungsplangebiet eine maximale Gebäudehöhe / Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Bei allen Dachformen ist damit eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Bei Satteldächern wird die Firsthöhe definiert als Schnittkante zwischen den Außenflächen des Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Pultdächern bezieht sich die Festsetzung auf die höhere Gebäudeseite.

## **Textliche Festsetzungen zum 1. Änderung des Bebauungsplans Hottorf Nr. 3 „Drosselweg III“**

Bei Zeltdächern ist eine maximale Gesamthöhe von 10,00 m an der Dachspitze nicht zu überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudehöhe gem. genannter Definition unter Nr. 3. Als unterer Bezugspunkt gilt die gem. Nr. 3 bestimmte Geländeoberfläche.

### **3. Bestimmung der Geländeoberfläche**

Für das südlich des Wassergrabens gelegene Teilbaugebiet bis zur Landstraße L 226 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW als Geländeoberfläche die mittlere Ausbauhöhe der angrenzenden (Haupteingangsseite) öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die mittlere Höhenlage errechnet sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenwerte, die entlang der Grundstücksgrenze in der Straßenausbauplanung angegeben sind.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

#### **4.1**

Im gesamten Baugebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nur zulässig, wenn sie mit der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Ebenerdige notwendige Stellplätze sind in den Vorgärten (Def. s. unter Punkt 4.2) zulässig. Seitlich und mit der Hinterseite müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

#### **4.2**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen sind in allen Vorgärten unzulässig (Def.: Flächen zwischen der vorderen Baugrenze bzw. der gedachten Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie).

#### **4.3**

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gartenlauben, Geräte- oder Abstellräumen mit einer max. Firsthöhe von 2,50 m und einem max. Volumen von 40 m<sup>3</sup> zulässig.

### **5. Gestalterische Festsetzungen**

(gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### **5.1**

Für Gebäude mit Ausnahme von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur Sattel- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 20 bis 45 Grad zulässig.

Ebenfalls sind zulässig bei zweigeschossigen Gebäuden (Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 BauO NRW) Zeltdächer mit einem Neigungswinkel von 15 bis 25°.

Dachgauben in mehreren Ebenen des Daches sind nicht zulässig.

## **Textliche Festsetzungen zum 1. Änderung des Bebauungsplans Hottorf Nr. 3 „Drosselweg III“**

### **5.2**

Doppelhäuser sind in Fassaden- und Dachmaterial einheitlich auszuführen. Sie sollen in Dachfarbe und Dachneigung übereinstimmen. Trauf- und Firsthöhen sollen übereinstimmen. Die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden beider Haushälften sind flächenbündig aneinander anzuschließen.

### **6.0 Festsetzungen zum Schallschutz**

*- Für den Änderungsbereich nicht relevant –*

### **7.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt. Diese ist zu schützen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Auf der ca. 5.622 m<sup>2</sup> großen Fläche ist eine Baumwiese einzurichten, die nach außen, zur offenen Landschaft und zum Baugebiet mit einer Hecke einzufrieden ist. Die derzeitige Ackerfläche ist mit einer geeigneten Grasmischung einzusäen und mit 25 Stück bodenständigen Kopfweiden zu bepflanzen. Eine Hecke aus Schlehen und Weißdorn läuft um die gesamte Ausgleichsfläche und das RRB.

Die Pflanzenauswahl, Pflanzqualität, Pflanzung und Pflege soll nach den Angaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, Stand Mai 2010, zum Bebauungsplan erfolgen.

#### **Hinweise:**

##### **Schutz des Landschaftsraums**

Als Vorbeugemaßnahmen, zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes und einzelner Landschaftsfaktoren sind vorzusehen:

##### **Schutz des Oberbodens**

Vor Baubeginn muss der Oberboden abgeschoben und auf Mieten gelagert werden. Die Mieten sollen mit Mulchmaterial abgedeckt werden.

##### **Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der „Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen“, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, ist zu beachten.

##### **Denkmalpflege**

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder archäologische Bodenfunde aufgedeckt werden, ist dies unverzüglich der Gemeinde als untere Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Fundstelle muss bis zur Klärung des Sachverhaltes in unverändertem Zustand erhalten werden. Die §§ 15, 16 DSchG NRW sind unter Hinzuziehung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege zu beachten.

## **Textliche Festsetzungen zum 1. Änderung des Bebauungsplans Hottorf Nr. 3 „Drosselweg III“**

### **Seismologie**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Unterklasse T<sub>1</sub> gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen der Bundesrepublik Deutschland.

### **Baugrund/ Boden**

Abweichend von den für die Region üblichen Parabraunerden sind im Plangebiet örtlich Böden fluvialer Genese betroffen, welche setzungsempfindlich sein können.

In einem Teilstück des Plangebietes werden humose Böden gekennzeichnet. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und können mit unterschiedlichen Setzungen auf Belastungen reagieren.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ zu beachten.

### **Grundwasser, Sumpfungsauswirkungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkungen. Langfristige Veränderungen des Grundwasserspiegels nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung sind nicht auszuschließen.

Im Plangebiet sind aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlebergbaus ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Durch die Grundwasserabsenkung und bei einem späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Es wird empfohlen, die Möglichkeit von Bodenbewegungen bei der Planung zu berücksichtigen. Vor der Bauausführung sind ggf. gesonderte Baugrunduntersuchungen durchzuführen, da besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sein können.

### **L 226**

Es wird empfohlen die Grundstücke zur L 226 lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden um damit, zum eigenen Schutz, eine ungewollte Fußgängerüberquerung zu vermeiden.

### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**BauO NRW**) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863, 975)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landeswassergesetz – LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV.NRW.S. 185).