

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 – Hindemithstraße -

1. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. § 4 (2) Nr.2 u. Nr.3 BauNVO)

Die Errichtung von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht zulässig.

1.2 Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem Bebauungsplan (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 u. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO)

Folgende Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.3 Garagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 u. § 23 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen im Allgemeinen Wohngebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen zulässig.

1.4 Ermittlung der Geschossfläche (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 (3) BauNVO)

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, zur Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

**1.5 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen auf den Grundstücksflächen, sofern es sich nicht um Erschließungsanlagen, Stellplätze oder um Anlagen zum Zwecke des Klimaschutzes handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**1.6 Nachweis notwendiger Stellplätze
(gem. § 1 (6) Nr. 9 und § 9 (1) Nr.4 BauGB)**

Zwei Stellplätze je Wohneinheit sind innerhalb der hauseigenen, privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

**1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

Für die im Plangebiet dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Neuanpflanzungen entsprechend der beigefügten Pflanzliste durchzuführen.

Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume – in diesem Fall Baumhasel „Corylus colourna“ – zu ersetzen.

**2. Festsetzungen gem. Baugesetzbuch i.V.m. der Bauordnung für das Land NRW
(Landesbauordnung – BauO NRW)**

**2.1 Zulässigkeit von Gartenhäusern
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 63 (1) u. § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW)**

Mit Ausnahme von genehmigungsfreien Gartenhäusern ist die Errichtung sonstiger Gartenhäuser außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich ausgeschlossen.

3. Hinweis gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

3.1 Hinweise gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. den §§ 44 ff. BNatSchG

Bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahme ist folgendes insbesondere beachtlich:

Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3 des BNatSchG: Besonderer Artenschutz) ist es u.a. verboten, alle europäisch geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Zuwiderhandlungen stellen einen Bußgeld- oder Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar.

Rodungsarbeiten sind aus Gründen des Vogelschutzes gem. 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres verboten.

Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

4. Sonstige planrelevante Hinweise

4.1 Naturschutzfachlich begründete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im Zuge von Baumaßnahmen ist für die zu erhaltenen Grünstrukturen die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2014-07 zu berücksichtigen.

4.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung zu BP 137_4. Änderung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ (Internetseite des KBD) zu beachten. Weiter Informationen finden sich auf der Internetseite des KBD (www.brd.nrw.de – Startseite / Ordnung und Gefahrenabwehr / Kampfmittelbeseitigung)

ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Anhang Pflanzliste

Anpflanzungen von Gehölzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzarten Sträucher

Verwendung Liste 1 und Liste 2 im max. Mischungsverhältnis 1 : 1 möglich

Pflanzarten einheimische Sträucher Liste 1

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
Cornus sanguinea (blutroter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Echter Schneeball)

Pflanzarten ergänzende Ziersträucher Liste 2

Cytisus scoparius Sorten (Geißklee)
Forsythia x intermedia Sorten (Goldglöckchen)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Philadelphus Sorten (Falscher Jasmin)
Spiraea x arguta (Brautspiere)
Syringa vulgaris Sorten (Flieder)