A. Planzeichenerklärung

Inhalte der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)
Bauweise	Oberkante Gebäude (OK max.) in m üNHN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

0,4 — maximale Grundflächenzahl

350,5 m üNHN — maximale Höhe baulicher Anlagen in m üNHN

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

187 — Flurstücksnummer

22 — Gebäude (Bestand)

⊕339.80 — Höhenpunkte(Bestand)

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl
(gemäß §§ 16 und 19 BauNVO)

Die GRZ wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend anzuwenden.

Geschossflächenzahl
(gemäß §§ 16 und 20 BauNVO)

Die GFZ wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 1,2 festgesetzt.

Höhenfestsetzung
(gemäß §§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (Oberkante Gebäude = OK max.) wird im Plangebiet auf 350,50 m üNHN festgesetzt. Eine Überschreitung durch technisch notwendige Anlagen (z. B. Aufzüge, Lüftungsanlagen) ist zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise
(gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Darstellung einer Baugrenze festgesetzt.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Plangebiet werden Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gemäß der Planzeichnung festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bauGB)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird für den Verlust von Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter das Anbringen von künstlichen Nisthilfen (Av1.1) festgesetzt. Es sind dazu an geeigneten Strukturen innerhalb des Plangebietes künstliche Nistkästen (z. B. Fa. Schwegler, Typ 1B, 3S, Eulenhöhle Nr. 4) in einer Mindesthöhe von 4 m anzubringen. Die Kästen sind außerhalb der Brutzeit mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen hat auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern) zu erfogen. Es sind mind. drei Kästen anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme
Gebäude im Plangebiet sind vor Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen und Vögeln durchzuführen. Ergänzend ist in den abzubrechenden Gebäudebereichen eine bioakustische Überprüfung (z. B. Detektierung) vorzunehmen, um Habitate von Fledermäusen ausschließen zu können. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln gefunden werden, ist die Beeinträchtigung von Lebensstätten bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten durch die Schaffung entsprechender Ersatzslebensstätten zu kompensieren. Sollte die Errichtung einer Ersatzlebensstätte erforderlich sein, so ist deren Herstellung (Art, Umfang, Lage, etc.) im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

C. Örtliche Bauvorschriften
(gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen
Entlang der Straße „Am Birkenwald“ sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
(2) Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.

D. Hinweise

Artenschutz
Fällzeitenbeschränkung
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz aller besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs-, Ruhe- und sonstigen Lebensstätten derselben) sind zu beachten.

Baustelleneinrichtung
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Insektenschutz
Zum Schutz von Insekten sind für die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN-Skript Nr. 543) des Bundesamtes für Naturschutz und das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insektenschutzgesetz zu beachten.

Bodenschutz
Umgang mit Böden
Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materialtransport auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

