



Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

a	b	a = Art der baulichen Nutzung b = Zahl der Vollgeschosse
c	d	c = Grundflächenzahl (GRZ) d = Geschossflächen (GFZ)
e	f	e = Textliche Festsetzungen f = Bauweise

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

WA allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

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

o Offene Bauweise
Baugrenze (Überbaubare Grundstücksfläche)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Einfahrt

Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Recyclingcontainer

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

oG Öffentliche Grünfläche

pG Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 217 - 1. Änderung "Bösinghof" Stadtteil Epe

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie die private Grünfläche.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO werden bezüglich der Höhenentwicklung (von Teilen) baulicher Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der angegebenen Höhe über Normalhöhennull (NHN) des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes liegen.

Es wird eine maximale Traufhöhe von 51,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Traufhöhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

2.2.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dacheindeckung, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufinne befindet. Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 54,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Fristhöhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 10,00 m.

2.2.3 Sonstige Höhenfestsetzungen

Für Gebäude mit einem Flachdach gilt folgendes:

Die max. Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) darf eine Höhe von 54,50 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 10,00 m.

Die Höhe der Dachkonstruktion des 1. Obergeschosses darf eine Höhe von 51,00 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe ü. der Geländeoberfläche von ca. 6,50 m.

Ein Nicht-Vollgeschoss im 2. Obergeschoss ist nur als Staffelgeschoss wie folgt zulässig: Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen ausselbig mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückstehen. Ausnahmeweise kann für ein Treppenhaus davon abweichen werden.

3.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauNRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachformen

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD) zulässig.

3.2 Dachelemente

Dachelemente, wie Dachgauben, Dachaufbauten und Vorbauten (z.B. Zwerchgiebel) und Dachrandschnitte, dürfen in ihrer Summe max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von der Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zugrunde zu legen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Zu erhaltende Bäume mit Kronenraumbereich

Wald

Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand und von der Firstlinie der jeweiligen Dachschläge muss jeweils mindestens 1,00 m betragen. Die Ausdehnung einzelner Dachelemente darf eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

3.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung von Fassade und Dachelementen ist bei Doppelhäusern aufeinander abzustimmen.

4.0 Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 91 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Die Kronenraumbereiche der Bäume sind von Bebauung freizuhalten (vgl. Punkt 6.3). Darüber hinaus sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.0 Solartechnik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen bei der Errichtung von neuen Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierenden Solaranlagenflächen angerechnet werden. Ausnahmen können, bei technisch unzureichenden Gegebenheiten zugelassen werden.

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)

6.1 Bauliche Anlagen und befestigte Flächen in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb von Vorgärten ist eine Befestigung von Flächen nur für folgende Zwecke bzw. bauliche Anlagen zulässig:

- Hauszugänge bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m
- Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen. Die Breite der Zufahrt darf die Breite der vorgenannten Anlagen nicht überschreiten.
- Notwendige nicht überdachte Stellplätze

Ausnahmeweise zulässig sind bauliche Anlagen (z.B. Rampen), die bewegungseingeschränkten Menschen den Zugang zu einem Gebäude ermöglichen sowie Stellflächen für Müllgefaße.

6.2 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Vorgärten sind, soweit sie nicht für Hauszugänge, Stellplätze/Garagenzufahrten oder notwendige Stellplätze benötigt werden, wasserdurchlässig (z.B. als Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen. Die Herstellung der Oberflächen der v. g. Anlagen mit Materialien wie Asphalt, Bitumen, Beton, Schotter oder Kies ist unzulässig.

6.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (z.B. bei einer Neigung von 10 Grad) von Gebäuden und baulichen Anlagen mindestens nach Maßgabe der nachgenannten Vorgaben zu begrünen.

- Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm dicken, durchwurzelbaren Substratauflauf zu versetzen und extensiv mit standortangepassten Gräsern und Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Von der Begrünung kann nur für Dachbereiche abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme gebäudetechnischer Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachanteil muss mindestens 70% der jeweiligen Dachfläche umfassen.

- Eine Kombination der Begrünung mit aufgestellten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist zulässig.

Nicht der vorgenannten Festsetzung unterliegen Dächer mit einer Dachfläche von unter 15 qm.

7.0 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Neben der Regenwasserentwässerung über das vorhandene Kanalsystem kann im gesamten Plangebiet das auf den befestigten Flächen sowie den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch Versickerung dem technischen Wasserkreislauf zugeführt werden (siehe der Begründung beigefügte Versickerungsuntersuchung). Auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ist die Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück sicherzustellen. Die Errichtung der Versickerungsanlagen hat nach dem DWA-Regelwerk DWA-A 138-1, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Oktober 2024 zu erfolgen.

Für den Bau und der Betrieb der Versickerungsanlagen ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen und gem. § 8 WHG ein Wasserentschlagsantrag beim Kreis Borken (Untere Wasserbehörde) zu stellen. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser (z.B. Zisternen oder sonstigen Speichern) bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hierzu unberücksichtigt.

8.0 Grundstückszufahrt

Die öffentliche Grünfläche darf mit einer Zufahrt in einer Breite von 5,00 m überdeckt werden. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung durch eine Markierung für den Einfahrtsbereich gekennzeichnet.

Hinweise

1.0 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelbäume) aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodensubstanz, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzugeben. 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 freigegeben hat. Die Entdeckungsstätte ist zu schützen. Die Obere Denkmalbehörde kann die Freigabe verlangen, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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 Fundstätte vor dem Fundort vorliegender Boden zu dämmen sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2.0 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken Fachbereich Natur und Umwelt zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

3.0 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen soll mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelverkommen nicht völlig auszuschließen ist. Sollten der Verdacht auf Kampfmittel auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Bezirksregierung Arnsberg (Tel. 02331 6927-3885), zu verständigen.

Sonstige Planzeichen