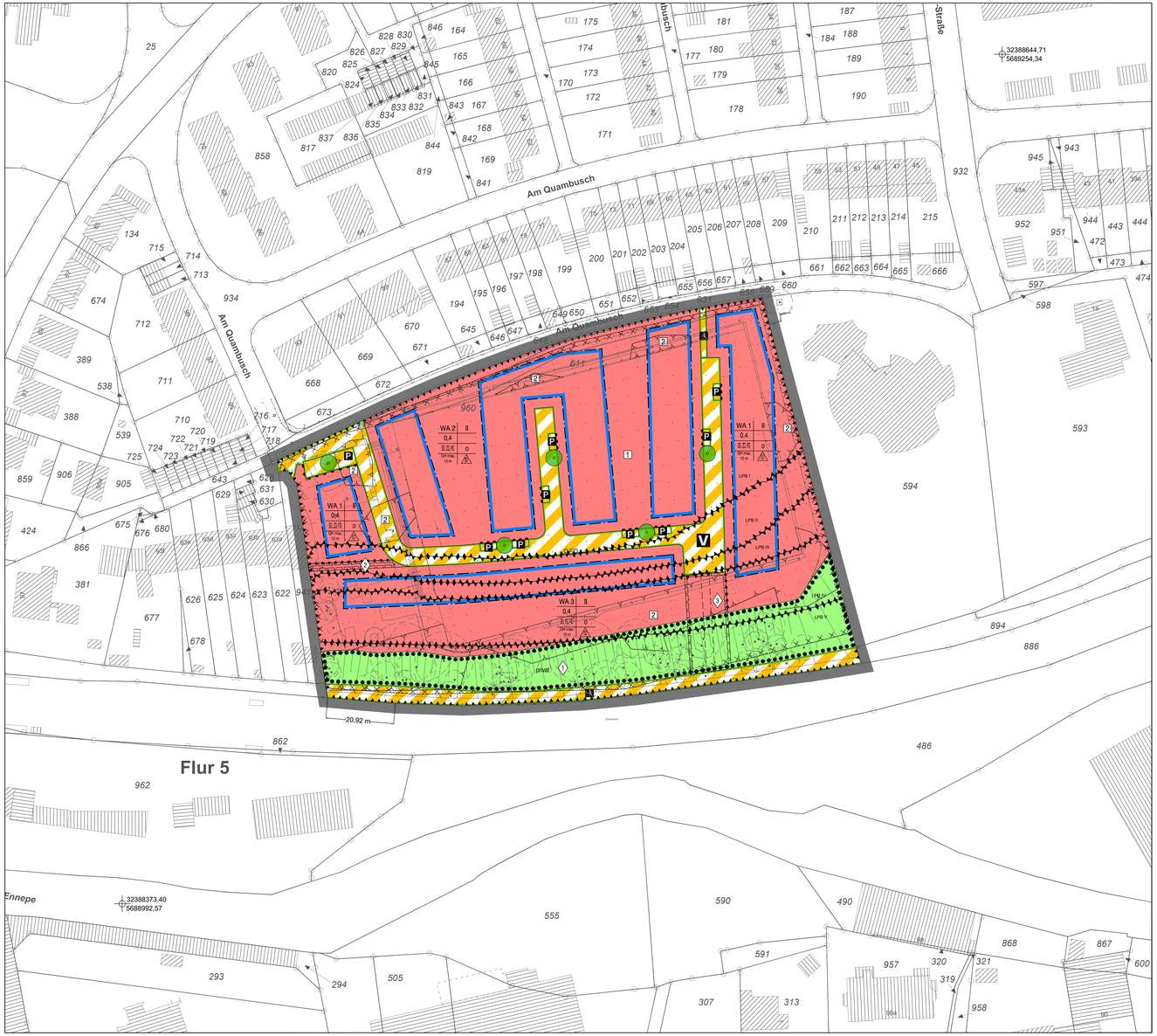
HAGEN
Stadt der FernUniversität

Bebauungsplan Nr. 1/15 (664)
Wohnbebauung Am Quambusch
Verfahren nach § 13a BauGB



Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 19 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

GH max — maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen über der Oberkante des eingeschossigen, Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges
Die absolute Höhe (First) wird bestimmt durch den obersten Messpunkt des Daches.

Bauweise - Baulinien - Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Berück - sichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW), der Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücksrand der Baugrundstücke (die zulässige Grundfläche) und entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

ERKERSTAMMERE — Baugrenze

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 Nr. 1 BauO NRW)

SD — Satteldach
FD — Flachdach
ZD — Zeltdach
PD — Pultdach

Die Art und die Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen und die äußere Gestaltung nach § 86 BauONRW sind, soweit sie festgesetzt werden, in einer Nutzungsschablone dargestellt.

Art der baul. Nutzg.	Vollgesch.	WA	II
Grundf. - zahl	Geschoßfl. - zahl	0,4	
Dachform	Bauweise	SD, ZD, FD	o
Gebäude-höhe	Bebaugsart	GH max. 10 m	ED

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PRIVAT — Grünflächen (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 1)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Diese Darstellung enthält, wenn die Abgrenzung mit einer Begrenzungslinie der Verkehrsfläche zusammenfällt. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

siehe textliche Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 2 u. 3)

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3)
(siehe Kennzeichnung 1)

Umgrenzung der Flächen mit Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3)
(siehe Kennzeichnung 2)

1 — siehe Kennzeichnung

Bestand und sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

Bemerkung
Die Darstellungen Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den ALKIS Signaturen-Katalog NRW

Vorhandene Gebäude

Flurstückskgrenze mit Vermarkung

Vorhandene Böschung

Stützmauer

Geplante Treppenanlage

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die baulichen Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über der Bezugsebene des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges, nicht überschreiten. Gemessen wird im rechten Winkel, ausgehend von der Mitte der Erschließung zugewandten Gebäudefront, zu dem betreffenden Wegeverlauf.

Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen bezogen auf den Verkehrslärm der Bahnstrecke 2423 sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau' zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus gemäß nachstehender Tabelle ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (ert.R'w.res) der passiven Außenhülle bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw. dieser Räume.

	maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Wohn- und Schlafräume und Kinderzimmer	Büroräume
Lärmpegelbereich I	- 55 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 30 dB	erf.R'w.res ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich II	56 - 60 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 30 dB	erf.R'w.res ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 35 dB	erf.R'w.res ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 40 dB	erf.R'w.res ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 45 dB	erf.R'w.res ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich VI	76 - 80 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 50 dB	erf.R'w.res ≥ 45 dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen.	erf.R'w.res ≥ 50 dB

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind in den als Lärmpegelbereiche II bis IV gekennzeichneten Flächen Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Wohnzimmer und Wohndielen, Büroräume), gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.
Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Vorgarten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude - sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.
Garagen und Carports müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen und Fahrradabstellanlagen sind im Vorgarten unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Ebenenige Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten.

Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf den Hauptgebäuden sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten. Solarenergiegewinnungsanlagen sind von der Höhenbegrenzung der baulichen Anlage ausgeschlossen. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien installiert werden.

siehe textliche Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 2 u. 3)

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3)
(siehe Kennzeichnung 1)

Umgrenzung der Flächen mit Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3)
(siehe Kennzeichnung 2)

1 — siehe Kennzeichnung

Bestand und sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

Bemerkung
Die Darstellungen Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den ALKIS Signaturen-Katalog NRW

Vorhandene Gebäude

Flurstückskgrenze mit Vermarkung

Vorhandene Böschung

Stützmauer

Geplante Treppenanlage

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die baulichen Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über der Bezugsebene des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges, nicht überschreiten. Gemessen wird im rechten Winkel, ausgehend von der Mitte der Erschließung zugewandten Gebäudefront, zu dem betreffenden Wegeverlauf.

Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen bezogen auf den Verkehrslärm der Bahnstrecke 2423 sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau' zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus gemäß nachstehender Tabelle ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (ert.R'w.res) der passiven Außenhülle bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw. dieser Räume.

	maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Wohn- und Schlafräume und Kinderzimmer	Büroräume
Lärmpegelbereich I	- 55 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 30 dB	erf.R'w.res ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich II	56 - 60 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 30 dB	erf.R'w.res ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 35 dB	erf.R'w.res ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 40 dB	erf.R'w.res ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 45 dB	erf.R'w.res ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich VI	76 - 80 dB(A)	erf.R'w.res ≥ 50 dB	erf.R'w.res ≥ 45 dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen.	erf.R'w.res ≥ 50 dB

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind in den als Lärmpegelbereiche II bis IV gekennzeichneten Flächen Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Wohnzimmer und Wohndielen, Büroräume), gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen.
Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Vorgarten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude - sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.
Garagen und Carports müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen und Fahrradabstellanlagen sind im Vorgarten unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Ebenenige Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten.

Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf den Hauptgebäuden sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten. Solarenergiegewinnungsanlagen sind von der Höhenbegrenzung der baulichen Anlage ausgeschlossen. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien installiert werden.

Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Sollen Bäume mit vorhandenen Höhlenbildungen entfernt, sind diese zum Schutz der Fledermäuse und planungsrelevanter Vogelarten vorher auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten zu überprüfen. Ggf. sind Nisthilfen für die Arten im verbleibenden Baumbestand aufzuhängen. Die Planung und Anbringung der Kästen ist durch einen Fachbiologen beratend zu begleiten. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Defekte Kästen sind zu reparieren oder zu ersetzen. Die Kästen tragenden Bäume sind dauerhaft aus der forstlichen Nutzung zu nehmen.

Zur Minderung der Gefährdung und Störung nachtaktiver Tiere darf die Beleuchtung nicht in die Umgebung abstrahlen. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme" zu verwenden (z. B. Natriumlampen oder warmweiße LED-Beleuchtung, siehe auch textliche Hinweise).

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Flachdächer und flach geneigten Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20° sowie die Dächer der Garagen und Carports flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Anlage zu begrünen.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Sämtliche Gebäudeöffnungen von Neu- oder Umbauten müssen mindestens 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen. Dies gilt für das Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude, die mit diesem verbunden sind.

Können die festgesetzten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden, können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem WBH vorgenommen werden.

Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die an die Verkehrsflächen anschließenden anderen Flächen sind so zu gestalten, dass sie sich den festgesetzten Straßenhöhen angleichen.

Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Im Plangebiet sind die Böschungen an dem Dri zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privatbegünstigten befinden. Veränderungen (z. B. Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern oder Ähnliche) sind unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind Versickerungsanlagen und versickerungsfähige Flächenbefestigungen unzulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für alle nachfolgenden Pflanzgebote gilt, dass die Bepflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie Abgänge jeglicher Art gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen sind. Die zu pflanzenden Arten sind aus der Pflanzliste 1 auszuwählen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Symbolen zur Anpflanzung von Bäumen, ist jeweils ein Baum in einem Baumbeet von mindestens L: 5,00 m x B: 2,45 m x T: 1,50 m zu pflanzen.

Zur Pflanzung der Straßenbäume sollen folgende Arten in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mind. 14-16 Stammumfang, verwendet werden:

Pflanzliste 1

- Eberesche (Sorbus intermedia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Amberbaum (Liquidamber styraciflua)

Die Baumscheiben sind zur Schaffung eines Blütenangebotes im Straßenraum für Insekten und andere Tiergruppen mit geeigneten Stauden, möglichst heimischen Arten, zu unterpflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Bepflanzung mit immergrünen Bodendeckern ist nicht gestattet.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (2. oder 3. Ordnung) in der Mindestqualität Hochstamm, StU 12-14, mit Ballen oder im Container oder ein heimischer Großstrauch (Sträucher 2xv, im Container, 60-100 cm) zu pflanzen.

Die Vorgärten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude (Hauptvorgangsseite) - sind bis auf die notwendige Zuwegung zum Gebäude zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Befestigte oder befestete Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Zuwegung zum Gebäude dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 LWG)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.

1 **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes aus Hainbuche, Vogel- und Traubenkirsche, Feld- und Spitzahorn, Stieleiche, Pappel, Bergulme, Robinie, Schlehe, Hasel, Hartriegel und schwarzer Holunder. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen von den vorhandenen Geländehöhen des Baugrundstückes sowie die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich sind unzulässig.

2 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der südlichen Anlieger, der Stadt Hagen und der Ver- und Entsorgungsträger.

3 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Hagen. Innerhalb der Belastungsfläche ist lediglich die Errichtung einer Treppenanlage als Wegverbindung erlaubt. Anpflanzungen von teifwurzelnden Bäumen und Sträuchern sind ausgeschlossen.

Örtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)
Für das gesamte Plangebiet gilt:

Stellplätze
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 2 private Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche mit angerechnet.

Müllbehälterstandplätze
Sämtliche sich außerhalb des Gebäudes befindenden Müllbehälterstandplätze sind in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Doppelhäuser
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit identischer First- und Traufhöhe sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten.

Einfriedungen
Nicht lebende Einfriedungen in Form von Mauern, Flechtzäunen u. ä. sind im Vorgarten unzulässig. Zulässig sind lediglich lebende Einfriedungen nicht höher als 1,0 m über der Oberkante des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungswegs in Form von Hecken, Sträuchern u. ä.

Klimageräte
Klimageräte, Klimaanlagen u. ä. technische Geräte sind im Vorgarten unzulässig.

Gebäudefassaden
Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten, Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig.
Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.

Staffelgeschosse
In den allgemeinen Wohngebieten ist das oberste Geschoss über den zwei Vollgeschossen als Staffelgeschoss mit einem Flachdach auszubilden, das an allen Seiten mindestens 0,5 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Dachgestaltung
Dacheindeckungen sind in nicht hochglänzenden Materialien in Grau-, Braun- und Rottönen herzustellen. Eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach Landesrecht sind von den festgesetzten Dachformen ausgenommen.
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von maximal 45° auszubilden.
Zeltdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30° auszubilden.
Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5 ° auszubilden.
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 20 ° auszubilden.

Kennzeichnung

1 **Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
Aufgrund der Vornutzung sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Böden vorzufinden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die Nutzung des Plangebietes bzw. Bebauung sind Sicherungs- und Sanierungsarbeiten notwendig, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Grundlage hierfür ist das Bodenmanagementkonzept der Ahlenberg Ingenieure GmbH vom 25.04.2022 sowie die im Vorfeld erstellten Untersuchungsberichten der Ahlenberg Ingenieure GmbH vom 11.10.2017 und 27.11.2020 und der Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG vom 21.07.2014. Die dort beschriebenen Sicherungs- und Sanierungsarbeiten sind umzusetzen und an die am 01.08.2023 in Kraft getretene Mantelverordnung anzupassen.

- Aushubböden sind gemäß der Ersatzbaustoffverordnung zu beurteilen und entsprechend den Einbaukriterien zu verwerten oder zu entsorgen.
- Der Bodenbereich mit deutlichen MKW-Belastungen (Bereich KRB 10/Gutachten Ahlenberg Ingenieure GmbH 2017) müssen gesondert aufgenommen und entsorgt werden.
- Im Hinblick auf die anstehenden Baumaßnahmen und dem damit verbundenen Bodenumlagerungen ist eine Bodenüberdeckung mit unbelasteten Bodenmaterial von einer Mächtigkeit von mindestens 0,60 m im Bereich der Außenanlagen (Garten) der geplanten Bebauung vorgeschrieben. Das angelieferte Bodenmaterial muss den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen. Zusätzlich ist am Übergang zu den tieferen Anfüllungen der Einbau eines Geogitters bindend. Auf die Grabespere kann nur verzichtet werden, wenn im Zuge der Bodenbewegungen zur Geländeprofilierung ergänzende Flächenbepflanzungen orientiert an den Baugrenzen erfolgen, die laboranalytisch die Unterschreitung der Prüfwerte belegen (siehe Bodenmanagementkonzept Ahlenberg Ingenieure GmbH 2022).
- Bei nachträglichen Erdarbeiten ist stäfr Sorge zu tragen, dass kein belastetes Bodenmaterial an die Bodenoberfläche gelangt.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist untersagt.

2 **Kampfmittel (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
Für die mit der Y-Linie gekennzeichneten Flächen (Stellungsbereiche) existiert ein Verdacht auf Kampfmittel. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Stellungsbereiche ist eine Sondierung beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen zu beantragen (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden). Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Textliche Hinweise

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Bodendenkmalschutz

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/Gemeinde als Unterer 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 sachgerechten 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).

Bodenschutz

Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Fläche des ehemaligen Sportplatzes handelt es sich um einen Altstandort mit bis