HAGEN
Stadt der FernUniversität

Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)
Wohnbebauung Im Langen Lohe

Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 4 und 7 des Baugesetzbuches (BauGB))

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GHPF — minimale und maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden (GHPF) im Erdgeschoss über der Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Straßenfläche in Meter (m)

GH max. — maximale Gebäudehöhe bauliche Anlagen über GHPF in Meter (m)

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

ED — nur Einzelhäuser zulässig

DD — nur Doppelhäuser zulässig

Die baulichen Anlagen dürfen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht weiter als 3 m vor die Vorderkante der Gebäude (§ 6 BauO NRW 2018) zurücktreten. Ausgenommen hiervon sind Vorbauten, Erker und Balkone, die jeweils maximal 1,5 m vor die Vorderkante der Gebäude (§ 6 BauO NRW 2018) zurücktreten dürfen.

Die Gebäude sind mit zugeordneter Verkehrsfläche zur Ermittlung der Höhe der GHPF in Erdgeschoss

Straßen

Grünes Bauverzeichnis zur Grenzfolge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 BauNVO)

FR — Fahrradraum

FD — Flachdach

Die, für und aus Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr, die Müllabfuhr und die Ver- und Entsorgung notwendigen Flächen müssen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Anordnung von Fenstern nach DIN Bau 14090:2018 und, soweit die Baugrenzen reichen, in einer Abstandsfläche eingehalten.

Art der baulichen Nutzung: WA 1 | GRZ: 0,5
Zahl der Vollgeschosse: II | GH max.: 9,5 m | GHPF: 0,2 - 1,0 m
GH max. Gebäudehöhe: | GH max.: 12,5 m
Bauweise: ED | Dachform: FD

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F + RW — Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Regenwasser Einleitungen

Elektrizität (Ortsnetzstation)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Spielplatz

Verkehrsgrünfläche

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 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Anpflanzen Bäume

Umgrenzung von Flächen mit 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Bauflächen, oder Regelung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Diese Darstellung entfällt, wenn die Abgrenzung mit einer Begrenzungslinie der Teilflächen deckungsgleich ist.

Abgrenzungen gelten auch für die Grenzfolgen innerhalb eines Baugebietes

+P1 — Festgesetzte ETRS 89 / UTM 32 Koordinaten
P1 = 32395857.25 / 5690625.07
P2 = 32395847.86 / 5690616.85
P3 = 32395838.46 / 5690608.64
P4 = 32395857.23 / 5690614.54
P5 = 32395866.63 / 5690622.76
P6 = 32395866.95 / 5690614.55

siehe textliche Festsetzung

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 5 BauGB) (siehe Kennzeichnung)

Bestand und sonstige Darstellungen
(siehe Festsetzungen)

Die Darstellungen des Bestandes erfolgen nach amtlichen Angaben des Katasteramtes Hagen. Die Darstellungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze mit Vermaßung

+199.140 — Amtliche Gebäudehöhe in m ü. NHN

Vorhandene Einzäunung

Mauer

Zaun

Baum vorhanden

Sonstige Planungen

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig und damit unzulässig.

Telekommunikationsanlagen und sonstige Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Errichtung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen unterliegen nicht der Baugrenze.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Sämtliche Gebäudeöffnungen müssen mindestens 20 cm über dem an das Gebäude angrenzenden Gelände liegen. Dies gilt für den Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude. Damit dessen verhindert wird, dass Wasser mit zugeordneter Verkehrsfläche zur Ermittlung der Höhe der GHPF im Erdgeschoss

Straßen

Grünes Bauverzeichnis zur Grenzfolge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 BauNVO)

FR — Fahrradraum

FD — Flachdach

Die, für und aus Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr, die Müllabfuhr und die Ver- und Entsorgung notwendigen Flächen müssen, die Stellung der baulichen Anlagen und die Anordnung von Fenstern nach DIN Bau 14090:2018 und, soweit die Baugrenzen reichen, in einer Abstandsfläche eingehalten.

Art der baulichen Nutzung: WA 1 | GRZ: 0,5
Zahl der Vollgeschosse: II | GH max.: 9,5 m | GHPF: 0,2 - 1,0 m
GH max. Gebäudehöhe: | GH max.: 12,5 m
Bauweise: ED | Dachform: FD

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F + RW — Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Regenwasser Einleitungen

Elektrizität (Ortsnetzstation)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Spielplatz

Verkehrsgrünfläche

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 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Anpflanzen Bäume

Umgrenzung von Flächen mit 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Bauflächen, oder Regelung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)

Diese Darstellung entfällt, wenn die Abgrenzung mit einer Begrenzungslinie der Teilflächen deckungsgleich ist.

Abgrenzungen gelten auch für die Grenzfolgen innerhalb eines Baugebietes

+P1 — Festgesetzte ETRS 89 / UTM 32 Koordinaten
P1 = 32395857.25 / 5690625.07
P2 = 32395847.86 / 5690616.85
P3 = 32395838.46 / 5690608.64
P4 = 32395857.23 / 5690614.54
P5 = 32395866.63 / 5690622.76
P6 = 32395866.95 / 5690614.55

siehe textliche Festsetzung

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 5 BauGB) (siehe Kennzeichnung)

Bestand und sonstige Darstellungen
(siehe Festsetzungen)

Die Darstellungen des Bestandes erfolgen nach amtlichen Angaben des Katasteramtes Hagen. Die Darstellungen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze mit Vermaßung

+199.140 — Amtliche Gebäudehöhe in m ü. NHN

Vorhandene Einzäunung

Mauer

Zaun

Baum vorhanden

Sonstige Planungen

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Zulässigkeit von Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig und damit unzulässig.

Telekommunikationsanlagen und sonstige Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Errichtung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen unterliegen nicht der Baugrenze.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Sämtliche Gebäudeöffnungen müssen mindestens 20 cm über dem an das Gebäude angrenzenden Gelände liegen. Dies gilt für den Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude. Damit dessen verhindern wird, dass das anfallende Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht ungehindert eindringen kann.

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Abbruch des Wohnhauses und der Nebengebäude ist von September bis März, wenn möglich außerhalb des jeweiligen Aktivitätszeitraums von Fledermäusen (von November bis März) durchzuführen. Falls hiervon abgewichen werden muss, ist vor dem Abbruch durch eine qualifizierte Fachkraft von Fledermäusen potentielle Quartiere zum Fledermäuse sowie der Star und andere Höhlenbrüter zu prüfen. Bei einem Fund sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hagen ist unverzüglich zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und angeführt werden können.

Im Rahmen der Bauarbeiten sowie 5 geeignete Habitaten für den Star und andere Höhlenbrüter an verbleibenden Bäumen oder neuen Gebäuden anzubringen. Die Standorte der Habitate sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Planung und Anbringung der Habitat ist durch einen Fachkundigen bestätigt zu bestätigen. Die Habitate sind wenigstens zu Beginn der Fledermausflugzeit zu prüfen und bauverträglich zu ersetzen. Defekte Habitate sind zu reparieren oder zu ersetzen.

Ballenstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf der Hauptgebäuden sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom unbedarf Wärme aus Sonnenenergie zu errichten. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom unbedarf Wärme aus anderen erneuerbaren Energien installiert werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Errichtung von Versickerungsanlagen im Plangebiet ist 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 gleichartig zu pflegen und bei ausfallenden Gehölzen sowie Abgänge gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzuschaffen sind, sofern die Bepflanzung innerhalb eines Jahres nachzuschaffen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, ist jeweils ein Baum in einem Pflanzabstand von mindestens 10,0 m x 2,45 m zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1).

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum oder Großstrauch zu pflanzen (siehe Pflanzliste 2). Bis 799 m² Grundstücksfläche sind zwei Pflanzungen vorzunehmen, von 800 bis 799 m² Grundstücksfläche sind zwei Pflanzungen vorzunehmen, usw. Die Bepflanzungen sind in Anlehnung an Pflanzlisten (Festsetzungen 1b, 1c, 1d) wurden auf die notwendige Anzahl angereichert.

Die nicht bebauten Flächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie die Vorgärten + Bereiche zwischen zugeordneter Verkehrsfläche und Hauptgebäude + im die allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 sind bis auf die notwendige Zufahrung zum Gebäude zu begrünen. Bebeulige oder befestigte Flächen sind zulässig, soweit sie die notwendige Zufahrung zum Gebäude dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine zweckmäßige Benutzung angemessene Maß beschränken.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mindestens zu zwei Drittel sowie die Dächer der Garagen und Carports vollständig (Flachdachbereich extensiv zu begrünen. Die Dächer von Stellplatzschuppen sind vollständig (Flachdachbereich extensiv zu begrünen. Die Substratschichtstärke ist mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig und zwischen Dachbegrünung zulässig. Um eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mindestens auf Dachbegrünungsfläche aufzuständen und entweder die Anlage zu begrünen.

Die Dächer von Treppenhäusern sind mindestens zwei Drittel zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge.

① Anpflanzung von standortgerechten heimischen Großbäumen in Gruppen, in der beschriebenen Bepflanzung (siehe Pflanzliste 3). Die Anpflanzung ist bei einem 4 x 4 Meter pflanzung und bei einem 3 Angestellen Grundstücks zu pflanzen.

② Anpflanzung einer strukturreichen Grünanlage (siehe Pflanzliste 3). Die Anpflanzung ist dreireihig mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.

③ Anpflanzung einer strukturreichen Grünanlage bestehend aus mindestens 5 Gruppen (siehe Pflanzliste 3), die mit standortgerechten heimischen Bäumen und/oder Großsträuchern unterpflanzt werden sollen sie gestaltbarer Hinterpflanzung.

④ Anpflanzung einer Baumreihe bestehend aus mindestens 4 Bäumen (siehe Pflanzliste 4). Die Bäume sind dreimalig zu verpflanzen.

⑤ Die Kompensationsfläche ist locker mit Sträuchern aus standortgerechten, heimischen Arten zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 3). Die Anpflanzung ist mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1 m vorzunehmen.

Pflanzliste 1
- Hainbuche (Acer platanoides Globosum), Hainbuche (Carpinus betulus Fines Fontaine), Blumen-Esche (Fraxinus ornus) Hochstamm, Sv. 16-18

Pflanzliste 2
- Feldahorn (Acer campestre), Hochstamm, Sv. 14-16
- Zweigriffige Weißdorn (Crataegus laevigata), 3xV, Sv. 150-200
- Kornelkirsche (Cornus mas), Strauch, Sv. im Container, 100-125
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), 3xV, Sv. 150-200
- Eberesche (Sorbus aucuparia), Hochstamm, Sv. 14-16

Pflanzliste 3
- Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus Fastigiata), Hochstamm, Sv. 14-16

Pflanzliste 4
- Hainbuche (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Sambucus racemosa), Schneeball (Viburnum opulus), Hartriegel (Cornus mas), Gegenständiger Hartriegel, Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Zweigriffige Weißdorn (Crataegus laevigata) Strauch, 3xv, 80-100

Flächen für die Ertüchtigung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

① Ertüchtigung der vorhandenen Baumreihe aus Eiche und Spitzahorn. Linde, Esche und Traubenkirsche. Abgängige Jungbäume mit einer gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen von der vorhandenen Großbäumen des Baugrundstückes sind auf einer Breite von 10,0 m von der Mitten Grundstücksgrenze aus gemessen unzulässig. Die Errichtung von Hausanschlüssen ist davon ausgenommen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

① In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen zulässig.

② In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 dürfen ebenerdige Terrassen die Kritiere Baugrenze um mieme 2,0 m überschreiten.

③ In allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Terrassen zulässig.

④ In allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Baulinie auf mindestens drei Viertel seiner Länge zusammenzuziehen zu bebauen.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

① Die Mindestgröße der Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 beträgt 1050 m².

Flächen für nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

① In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gilt:

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

② In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 gilt:

Zu den Hauptgebäuden + Bereiche zwischen zugeordneter Verkehrsfläche und Hauptgebäuden sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

Carports und Garagen müssen einen Abstand von drei Metern einen Mindestabstand von 3,0 m und weisen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälteranlagen und Fahrradabstellanlagen sind im Vorgarten unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

① In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist je angefangene 120 m² Grundstücksfläche höchstens 1 Wohnung zulässig.

② In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohnung zulässig.

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

Auf dem Wendeplatz und neben dem Abstellen von Fahrzeugen und der Ausrichtung des Wochenmarkts Sonderstellungen zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

① Die Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers Hagen (WBH) zu belasten. Eine Bepflanzung dieser Flächen ist nur mit nicht tiefwurzelnden Sträuchern zulässig und mit dem WBH abzustimmen.

② Die Flächen ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WBH zu belasten. Eine Bepflanzung dieser Flächen in jeglicher Form ist unzulässig. Die Flächen ist mit Rasengittersteinen auszubauen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

① Zum Schutz von Aufenthalten in Ziff. Krankenanstalten, Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros ist im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich LPB III nach DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen" mit einem Außenlärmpegel von L = 65 dB(A) zu berücksichtigen. Grundlagen der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schallämmung (art. Pegel) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wände, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen zwei.

Lärmpegel-bereich (LPB)	maßgebliches Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schallschutz-Maß des gesamten Außenfläche		
		Wohnbereichen in Wohnungen und Übernachtungsräumen	Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen	Bürobereiche und Praxisräume
LPB III	65 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Im Außenhöhlraumen, die dem Nachtschlaf dienen (z.B. Kinderzimmer Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungseinheiten vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schallschutz-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

② Grundsätzlich die festgesetzten Fläche sind nur Gebäude zulässig, die der Ziele, Kirche und der Wiederaufbau keine Fenster zum schutzbedürftigen und zum dauernden Aufenthalt von hierzu bestimmten Räumen von Wohnungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Teil 1, Ausgabe 2018-01 mit einer direkten Sichtverbindung zur benachbarten Tennisanlage. Lebensräume 15 aufweisen. Als schutzbedürftige Räume werden dabei Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer bzw. entsprechend nutzbare Räume sowie Büros eingestuft.

Von den Schallschutzmaßnahmen (Festsetzungen 5a und 5b) kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage von schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und bestätigt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen, wie z.B. der Gebäudeausrichtung der geplanten Gebäude oder einer entsprechenden Abschirmwirkung, die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm und der Sportstätten-Lärmschutzverordnung 18. BImSchV eingehalten werden.

Örtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Außenwandgestaltung

Sämtliche sind außerhalb des Gebäudes befindende vollkommen transparente sowie Fenster aus Glas oder Fensterimitation unter Verwendung von Metall- oder Kunststoffrahmen oder einer Holzoberflächenausführung.

Dachform

Die Fassaden und Dachendeckungen von Doppelhaushälften sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälfte sind mit identischen Firsthöhen und identischen Dachneigungen und identischen Dachdeckungen zu errichten. Doppelhaushälfte sind auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten.

Dachneigung

Hauptdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 15° auszuführen.

Gebäude mit Flachdächern sind im rechten Winkel und Gebäude mit Pultdächern traufseitig zueinander in Bezug zur Baugrenze zu errichten. Dies gilt für die Hauptgebäude WA 1 und 2 sowie hiervon ausgenommen sind Garagen.

Dachneigungen sind aus nicht hochglänzenden Materialien in Grau-, Braun- oder Rottönen herzustellen.

Aufgesetzte Schaufenster sind bis zu einer Höhe von 1,5 m gemessen vom oberesten Dachaufbau zulässig. Zum Dachrand von Flachgeschossen müssen sie einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Dachgestaltung

Gebäudeteilen sind in heller Farbtönen zu gestalten. Grelle Spreizeisenanstriche und spiegelnde Oberflächen - Glas ausgenommen - sind an Gebäudeteilen nicht zulässig.

Installationsanlagen sind an Gebäudeteilen anzubringen. Im Dachbereich ist mindestens eine Anlage pro Gebäude zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 können von der maximalen Anzahl Ausnahmen zugelassen werden.

① In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2: sind Farbe und Materialien so zu dimensionieren und auszuführen, dass eine ausreichende Reflektion der Sonnenstrahlung in Richtung des Flugplatzes ausgeschlossen werden.

Dachgestaltung

② In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist der oberste Geschoss über den zwei Vollgeschossen als Dachgeschoss auszubauen, das an allen Seiten mindestens 1,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

③ In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 ist das oberste Geschoss über den zwei Vollgeschossen als Dachgeschoss auszubauen, das an allen Seiten mindestens 0,5 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Dachgestaltung

④ In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 sind Dachgeschosse Dachgeschosse, Wärmepumpen u. ä. technische Geräte in den Vorgärten anzubringen. Zwischen dem Vorgarten und den Hauptgebäuden grenzen sind sie dauerhaft entzugsfrei oder anderweitig zu verdecken.

Einfriedungen

① In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 sind nicht blickdichte Einfriedungen in Form von Metall- Drahtzäunen u. ä. sind in die Vorgärten anzubringen. Zulässig sind lebende Einfriedungen nicht höher als 1,0 m über der Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Hecken, Sträuchern u. ä.

Gaubenlänge

① In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 ist je Wohneinheit 1 privater Stellplatz nachzuweisen.

② In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 sind je Wohneinheit 2 private Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellflächen von den Carports und Garagen werden als Stellplätze nicht angerechnet.

Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlastenverdacht

Für die mit der V-Linie gekennzeichnete Fläche (Bombardierungsfläche) besteht ein Verdacht auf Kampfmittel. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung ist eine Sondierung beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen zu beantragen. Es besteht ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Bomben mit Kampfmittelverdacht zwei kostenlos Gültig.

Textliche Hinweise

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Artenschutz

Zum Schutz des Brutvogel sind die Brutfähigkeitsbestimmungen insbesondere Brutzeiten und Brutmöglichkeiten (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 1, 2 BNatSchG) gemäß auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Von dieser zeitlichen Beschränkung kann abgewichen werden, wenn durch einen fachzuständigen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass in den Gebieten keine Brutvögel. Sollten trotzdem Brutvogel festgestellt werden, so sind die Arbeitsarbeiten sofort zu unterbrechen und die Tiere durch einen fachzuständigen Fachgutachter zu begleiten und zu betreuen.

Auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Sollten bei der Ausführung des Bauvorhabens Tiere oder Arbeiten auf mögliche Quartiere, Nester und das mögliche Vorkommen von Tieren zu achten. Sollten im Zuge der Arbeiten Tierarten die unter den gesetzlichen Artenschutz fallen festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hagen ist unverzüglich zu informieren damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und angeführt werden können.

Zur Ausleuchtung der Außenanlagen, sowie im Zuge der kommenden Baurbeiten ab, auch bei der späteren Beleuchtung der Wohnbebauung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten anzubringen. Die Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als max. 60°C erhitzen. Die Lichtquelle/Glühbirne muss mindestens 2 m Abstand zu den Fenstern haben. Die Beleuchtungsmittel zu wählen, welche niedrige Lichtpunkte und zu beachtigen. Die Lichtverteilung sollte nur in den unteren Bereich erfolgen. Eine Ausleuchtung von oben über 70° zur Vermeiden ist einzuführen (Vermeidung von Streulicht und Streulichtwirkung). Hierzu können Leuchten mit horizontal abgeschlossenen, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, bei Bodenleuchten (z. B. von Gebäudeinseln oder abgerundete Gehäuseformen) ist zu vermeiden. Die Bestandsleuchten der Bauunterlagenplanes sind auf die im Sinne des Insektenschutzes empfohlenen Leuchtmittel umzurüsten. Es können Tagslichtleuchten (zum Einsatz kommen, bei sind nach Sonnenuntergang nur die Bereiche ausgeleuchtet in denen Tätigkeiten stattfinden, Gegebenenfalls hier eine Zeitschaltung zum Einsatz kommen, je nach Hersteller und gewün