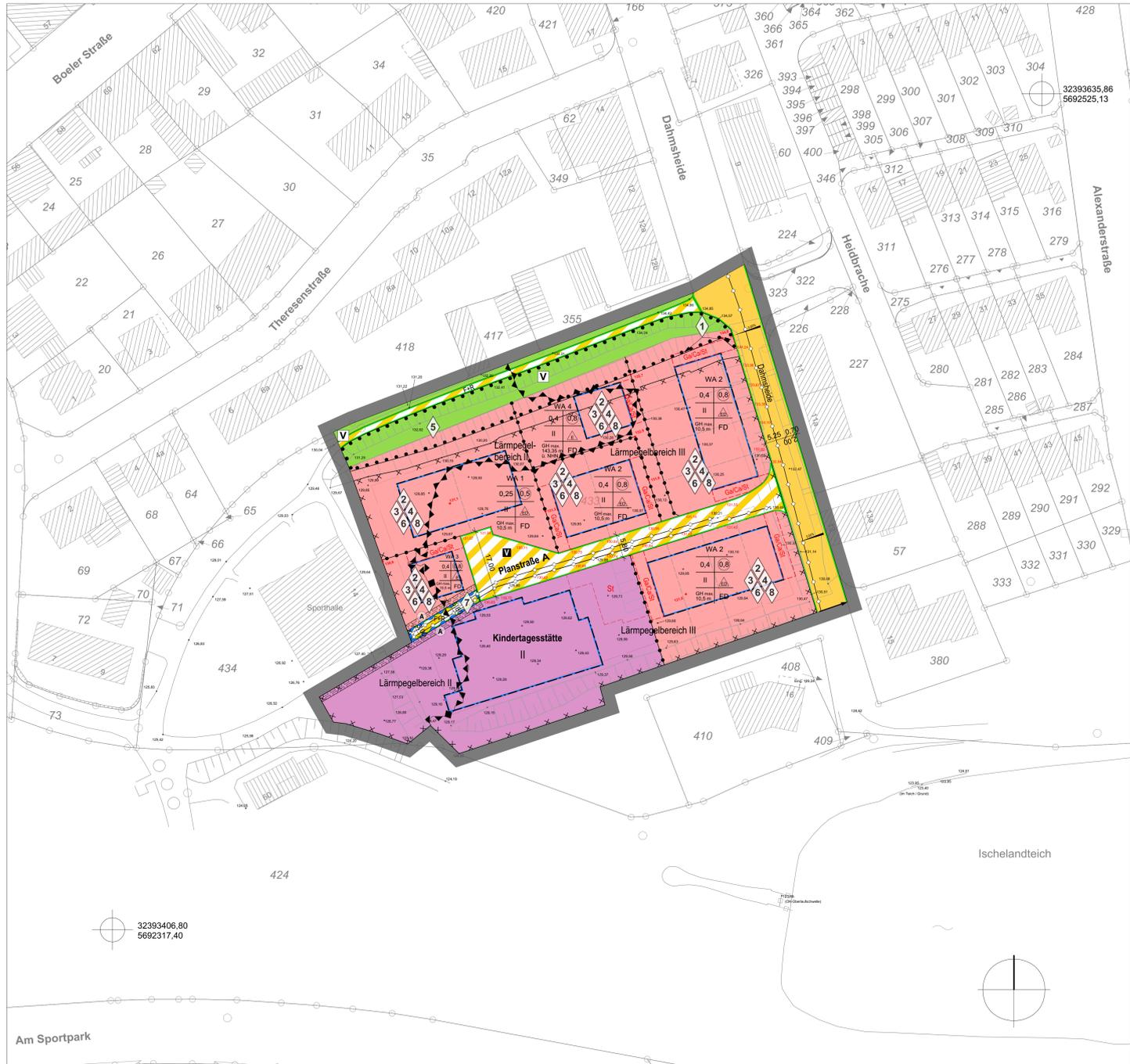


## Bebauungsplan Nr. 8/18 (686) Wohnbebauung Dahmsheide Verfahren nach § 13a BauGB



### Zeichenerklärung

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

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges (WA 1,2,3) bzw. in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NN) (WA 4)

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

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Wegbegleitendes Grün (als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche)

Zweckbestimmung:

Fu- und Radweg

Verkehrsbefähigter Bereich

Verkehrsgrün

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplatz

Ca Carport

Garage

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdischer Abwasserkanal (Trennsystem in "Planstraße A", Mischsystem in Straße "Dahmsheide")

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umprennung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserflusses (s. tolexische Festsetzungen)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf:

Zweckbestimmung:

Kindertagesstätte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Begrünzte (s. tolexische Festsetzungen)

Umprennung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung der Vegetation (s. tolexische Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umprennung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umprennung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Geplante Höhe der Straßenoberkante in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN)

festgesetzte Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN)

in der Verlängerung der Flurstücksgrenze

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO 2018)

FD Flachdach, Dachneigung bis maximal 5°

Bestand und sonstige Darstellungen (siehe Festsetzungen)

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Bestandgebäude

Bemessung in Meter

Vorschlag Parkplatz im Straßenraum

Vorschlag Fahrbahnaufteilung in der Straße Dahmsheide

Vorschlag Grundstücksauflage

Böschungsgelände

aktuelle Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN)

Hausnummer

Füllschemata Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung, z.B. z.B. 0,4

Grund- und Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise

GH max. Dachform

GH max. 10,5 m

FD

### Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SOV/NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 201).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.3.2019 (GV. NRW. S. 193).

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 Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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).

### Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Soweit keine Grundflächenzahl oder zulässige Grundflächen festgesetzt sind, ergeben sich die zulässigen Grundflächen aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA 1, WA 2, WA 3) dürfen die baulichen Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m über der Oberkante 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 Wegesrand.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) dürfen die baulichen Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 143,35 Metern über Normalhöhennull (m. ü. NN) nicht überschreiten.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen (Ga, Ca und St) zulässig.

**Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4, S. 3 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.

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ist 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

**Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

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

Sämtliche Gebäudeöffnungen 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, oder feststehende schallgedämmte Kaminen die festgestellten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) vorgenommen werden.

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

Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hagen sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Unterirdische Geschosse unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche (Keller) sind unzulässig.

Im Plangebiet sind Versickerungsanlagen und versickerungsfähige Flächenbefestigungen unzulässig.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Böden sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf.R,w,rs) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume, bestehend aus Wänden, Decken, Fenstern, Rolltüren und Lüftungseinrichtungen usw., zu berücksichtigen.

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

Sämtliche Gebäudeöffnungen 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, oder feststehende schallgedämmte Kaminen die festgestellten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) vorgenommen werden.

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

Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Hagen sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

Unterirdische Geschosse unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche (Keller) sind unzulässig.

Im Plangebiet sind Versickerungsanlagen und versickerungsfähige Flächenbefestigungen unzulässig.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Böden sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf.R,w,rs) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume, bestehend aus Wänden, Decken, Fenstern, Rolltüren und Lüftungseinrichtungen usw., zu berücksichtigen.

außenliegender Außenlärmpegel La	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenhülle	
	Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büro Räume
Lärmpegelbereich I - 55 dB(A)	erf. R,w,rs ≥ 30 dB	erf. R,w,rs ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich II 56 - 60 dB(A)	erf. R,w,rs ≥ 30 dB	erf. R,w,rs ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III 61 - 65 dB(A)	erf. R,w,rs ≥ 35 dB	erf. R,w,rs ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich IV 66 - 70 dB(A)	erf. R,w,rs ≥ 40 dB	erf. R,w,rs ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V 71 - 75 dB(A)	erf. R,w,rs ≥ 45 dB	erf. R,w,rs ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich VI 76 - 80 dB(A)	erf. R,w,rs ≥ 50 dB	erf. R,w,rs ≥ 45 dB
Lärmpegelbereich VII > 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	erf. R,w,rs ≥ 50 dB

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind in den als Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Flächen Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder feststehende schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämmmaß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Wohnzimmer und Wohnküchen, Büroräume), gelten um 4 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.

Gemäß der Verbindlichkeitsklärung von der Unteren Bundesarchivbehörde der Stadt Hagen für den Sanierungspflichtigen "Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH" vom 11. Februar 2019 ist das für verbindlich erklärte Sanierungskonzept vom 22. Oktober 2018, erstellt durch Halbach + Lange Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umweltechnik GmbH, gemäß § 13 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz verbindlich umzusetzen.

Wenn in den mit Route 1 gekennzeichneten Flächen keine Garagen, Carports und/oder Stellplätze errichtet werden, sind diese Flächen aus Versorgungsgründen mit 30 cm Mutterboden (Vorsorgeweise der BbodSchV sind nachweislich einzuhalten) herzustellen und dicht mit Sträuchern zu bepflanzen. Eine gärtnerische Nutzung für den Obst- und Gemüseanbau ist unzulässig.

**Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Im Plangebiet sind die Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privatveräußerer befinden. Veränderungen (z. B. Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern oder Ähnliche) sind unzulässig.

Die im Plan festgesetzten Geländehöhen setzen die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderten neuen Oberkanten der Geländehöhen fest. Eine Veränderung der festgesetzten Geländehöhen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ist unzulässig.

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

Ein Enternen der Vegetation hat außerhalb der Brutto-erzüglerischer Vogelarten, also zwischen dem 1. Oktober und 1. März zu erfolgen. Gleiches gilt für einen potenziell erforderlichen Kronenrückschnitt im Rahmen der Baumaßnahmen. Von dieser zeitlichen Beschränkung kann abgesehen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass in den Gehölzen keine Vögel brüten.

Sollten trotzdem Brutvögel festgestellt werden, so sind die Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und die Tiere durch einen faunistischen Fachgutachter zu bergen und umzusetzen.

Zur Ausleuchtung der Außenanlagen, sowohl im Zuge der kommenden Bauarbeiten als auch bei der späteren Beleuchtung der Wohnbebauung, sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Es sind vollständig abgeschlossene Lärmpegelbereiche das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen.

Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbkreis erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermessung von Strauch- und Streifenleuchten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z. B. von Gebäudefassaden, angrenzende Gehsteife und Hausgärten) ist zu verzichten. Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind auf die im Sinne der Verkehrssicherheit erforderliche Dauer zu beschränken. Hierzu können Tageslichtsensoren zum Einsatz kommen. So sind nach Sonnenuntergang nur die Bereiche auszuleuchten, in denen Tätigkeiten stattfinden. Ggf. ebenfalls kann hier die „Notbeleuchtung“ zum Einsatz kommen.

Je nach Hersteller und gewachsener Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben- orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

Eine Lichtfarbtemperatur von 3000 Kelvin darf dabei nicht überschritten werden.

**Zulässigkeit von Nutzungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) sind gem. § 4 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

**Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4, S. 3 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 4 (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

**Flächen für das Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)**

Die Vorgärten sind bis auf die notwendige Zuwegung zum Gebäude zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Stängler sind unzulässig.

Befestigte oder bekiesselte 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.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) sind die Dächer der Hauptgebäude mindestens zu zwei Dritteln und die Dächer der Garagen und Carports vollständig flächendeckend extensiv zu begrünen, darauf zu erhalten und zu pflegen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge.

Die vorhandenen Baumreihen in der gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres in der Nähe des ursprünglichen Standortes auf dem Grundstück nachzupflanzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein heimischer Großstrauch zu pflanzen. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

**Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe b) BauGB)**

Die gekennzeichnete Fläche dient als Notwasserweg.

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

Für das gesamte Plangebiet gilt:

**Einfriedigungen**

Nicht lebende Einfriedigungen in Form von Mauern, Flechtzäunern u. a. sind im Vorgarten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude - unzulässig. Zulässig sind lediglich lebende Einfriedigungen nicht höher als 1,0 m über der Oberkante des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges in Form von Hecken, Sträuchern u. ä.

Müllbehälterstandplätze

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

Klimageräte

Klimageräte, Klimaanlage u. a. technische Geräte sind im Vorgarten unzulässig.

Stellplätze

Pro Wohninheit sind 2 private Stellplätze nachzuweisen. Hinweis: Die Aufstellflächen für den Garagen werden als Stellplätzefläche angerechnet.

Doppelhäuser

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

Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

### Textliche Hinweise

Für das gesamte Plangebiet gilt:

**Bodenkenntnis**

Bei Bodenuntersuchungen können Bodenkenntnis (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mäuren, alte Gräben, Einzelände 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 Bodenkenntnissen ist der Stadt Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02751 / 93750, Fax: 02751 / 937520, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkenntnis zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erorschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DachsG NW).

**Bodenkenntnis**

Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) in Verbindung mit § 7 BbodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgehen werden.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LbBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversauerungen auf das notwend