



Stadtteil Hesborn

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 6
„Im Tal“**

Entwurf

Planstand:

Beschluss des Stadtrates vom 11.10.2017

Bearbeitung:

Ulrich Stüdemann

(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
2. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die anbaufähige Verkehrsfläche gemessen in Straßenmitte senkrecht zur Gebäudemitte festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 20 m betragen.

3.2 Innerhalb eines 1 m breiten Geländestreifens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen/überdachte Stellplätze sowie Einfriedungen/Stützmauern und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Flächen sind als Rasen und/oder mit Boden-deckerpflanzen anzulegen und zu unterhalten.

3.3 Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung/Stellung der baulichen Anlagen kann bis max. 25° abgewichen werden. Von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze ausgenommen.

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

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. 2 begrenzt.

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

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise oder mit sickerfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

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

6.1 Pro 250 m² Grundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum (4 x v. mB, STU 16/18) oder ein Hochstamm-Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich sind pro Baugrundstück mindestens 30 m² mit Sträuchern (auch als Hecke) zu bepflanzen.

6.2 Die Pflanzung hochwachsender oder großkroniger Nadelbäume ist nicht zulässig.

6.3 Für die unter 6.1 festgesetzten Pflanzungen sind Arten der folgenden Gehölzliste zu verwenden:

Bäume

Ahorn , Berg- (Acer pseudoplatanus)

Ahorn , Feld- (Acer campestre)

Ahorn , Spitz- (Acer platanoides)

Bergulme (Ulmus glabra)

Birke (Betula pendula)

Buche (Fagus sylvatica)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Esche (Fraxinus exelsior)

Eiche, Stiel- (Quercus robur)

Eiche, Trauben- (Quercus petraea)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Linde, Sommer- (Tilia platyphyllos)

Linde, Winter- (Tilia cordata)

Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) *

Schwed. Mehlbeere (Sorbus intermedia) *

Traubenkirsche (Prunus padus)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Walnuss (Juglans regia) *

Weide, Sal- (Salix caprea)

Wildapfel (Malus sylvestris)

Wildbirne (Pyrus pyraeaster)

Zitterpappel (Populus tremula)

Sträucher

Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)

Besenginster (Sarcocolla scorparius)

Brombeere (Rubus fruticosus)

Brombeere (Rubus fruticosus)

Faulbaum (Rhamnus frangula)

Hartriegel, Roter (Cornus sanguinea)

Hasel (Corylus avellana)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Himbeere (Rubus idaeus)

Holunder, Schwarzer (Sambucus nigra)

Holunder, Roter (Sambucus racemosa)

Hundsrose (Rosa canina)

Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

Schlehe (Prunus spinosa)

Schneeball, Gewöhnlicher (Viburnum opulus)

Wacholder (Juniperus communis)

Weinrose (Rosa rubiginosa)

Weißdorn, Eingriffel. (Crataegus monogyna)

[*: nicht einheimische, jedoch trotzdem empfehlenswerte Baumarten innerhalb der Ortslage]

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

- 1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 45° zulässig.
- 2 Zulässig sind nur Dachaufbauten als Schleppgauben oder als Dachhäuschen mit mindestens 20° Dachneigung (max. 45°). Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf ½ der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m, von der Traufe mindestens 1 m betragen. Dachüberstände sind giebelseitig und traufseitig mit mindestens 0,25 m und max. 0,75 m auszubilden.
- 3 Die Drempehöhe wird auf max. 1,25 m festgesetzt. Für Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Weißer Putz / Kalkstein; heimischer Schiefer (dunkelgrau bis mittelgrau) oder schieferfarbenes Material (Kunstschiefer); naturfarbene, graue oder dunkelgraue bis schwarze Holzverkleidung; Fachwerk in schwarz, Ausfachung in weißem Putz- oder Kalksandstein; Sockel (Sockelgeschoss) kann dunkelfarbig (Bruchstein, unglasierter Klinker oder Putz) abgesetzt sein.
- 4 Einfriedungen (hierunter fallen nicht erforderliche Stützmauern) dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege eine Höhe von 0,8 m (über OK Straße) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Straßen und Fußwege sind nicht zulässig.

Hinweise

- 1 **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes 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 Hallenberg und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 2 **Bodenverunreinigungen**

Bei Erdarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises zu informieren.

3 Kampfmittelverdachtsflächen

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung der Stadt Hallenberg für den Stadtteil Hesborn vom 21.010.2005 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 27.03.2017 ist zu beachten.

5 Stellplatzablösesatzung

Die Satzung über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages im Bereich der Stadt Hallenberg gemäß § 51 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.05.2004 ist zu beachten.