



**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan Nr. 115
– Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße –**

Stand: 13.09.2022

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW gem. § 5a BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

1.1.1 Dörfliches Wohngebiet MDW1

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Bordelle und bordellartige Nutzungen, Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

1.1.2 Dörfliche Wohngebiete MDW2 und MDW3

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
- Bordelle und bordellartige Nutzungen, Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
 - die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speiswirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl sowie Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nrn. 1 u. 4, Abs. 5 sowie §§ 18 u. 19 BauNVO

2.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Lindenstraße MDW1 auf 0,8 und in den neu beplanten Bereichen MDW2 und MDW3 oberhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den MDW durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

2.1.2 Geschossfläche

Bei Flachdächern muss das oberste Geschoss (sog. Staffelgeschoss) oberhalb der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen allseitig um min. 1 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten.

2.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Firsthöhen in den MDW2 und 3 müssen 0,5 m unter der Firsthöhe des Bestandshauses Lindenstraße 17 (nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches) zurückbleiben. Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe in den MDW2 und 3 beträgt somit 127,90 m über Normal-Höhen-Null (NHN).

Die Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016.

Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Bei Flachdächern gilt als max. zulässige Firsthöhe die Attika des obersten Geschosses.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt. Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 4.1) und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (siehe Textl. Festsetzung Nr. 4.1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für ebenerdige und nicht überdachte Terrassen um bis zu maximal 2 m überschritten werden. Wintergärten sind nicht zugelassen.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 UND § 23 ABS. 5 BAUNVO

4.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3).

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 FLÄCHEN, AUF DEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBÄUDE, DIE MIT MITTELN DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG GEFÖRDERT WERDEN KÖNNTEN, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 7 BAUGB

Im Bereich, der in der Planzeichnung mit **(S)** gekennzeichnet ist, sind die baulichen und sonstigen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für NRW (WFNG NRW) sowie den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2019) des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen zu schaffen.

6 BAULICHE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN; HIER FÜR SOLARANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

7 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sowie mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Erschließungsträger festgesetzt. Zusätzlich wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Geh- und Leitungsrechte im MDW2 werden zugunsten der Anlieger festgesetzt.

8 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

8.1 Extensive Dachbegrünung

Hauptbaukörper und Nebenanlagen mit Flachdach mit bis zu 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

8.2 Wasserdurchlässigkeit der Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW2

Die Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW2 sind als Schotterrasen oder in einer Ausführungsvariante mit vergleichbarer oder höherer Wasserdurchlässigkeit zu gestalten.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im MDW3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. zeichnerischer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Ausnahme der notwendigen Hauszugänge mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu gestalten. Die Herstellung von reinen Kies- und Splittflächen ist nicht zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG

1.1 Fassadengestaltung

- 1.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden in Weißtönen und rot-rotbrauner Klinker bzw. Backstein zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Abweichend hiervon müssen bei Gebäuden, die länger als 40 m sind, in der Ausbildung der Fassadengliederung transparente Materialien eingesetzt werden (s. Textliche Festsetzung Nr. B 1.1.2).
- 1.1.2 Gebäude ab einer Länge von 40 m sind architektonisch zu gliedern. Das Gliederungselement muss min. 5 m breit sein und seine Fassade zu min. 80 % aus transparenten Materialien bestehen. Hier sind Glasfassaden zulässig.
- 1.1.3 Für untergeordnete Bauteile der jeweiligen Fassadenseite (z. B. Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien und Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen nicht zulässig sind. Auch bituminöse Materialien sowie Faserzement sind unzulässig.

1.2 Dachformen, -aufbauten, -neigungen und Dachmaterial

- 1.2.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind im MDW1 als Satteldächer auszubilden. Im MDW2 werden geneigte Dächer festgesetzt. Im MDW3 werden nur Flachdächer zugelassen. Satteldächer und geneigte Dächer, sofern zugelassen, sind mit einer Neigung von 25° bis 45° auszubilden.
- 1.2.2 Auf Nebenanlagen und untergeordneten Bereichen (Dachterrassen, Gauben, Eingangsüberdachungen und Balkonen) sind Flachdächer zulässig.
- 1.2.3 Bei Doppel- und Reihenhausbauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.
- 1.2.4 Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Dachneigung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt oder begrünt werden.
- 1.2.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Summe bis zu einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptbaukörpers zulässig. Diese ermittelt sich aus der Schnittfläche zwischen Dachhaut und Wänden.
- 1.2.6 Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Schornsteine und Antennen. Installationselemente sind dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

1.2.7 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum grau/anthrazit, naturrot und rotbraun zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dachmaterialien ist unzulässig. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Dacheindeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Solarenergieanlagen sind im Erscheinungsbild der Ansichtsfläche des Hauptdaches unterzuordnen, d. h. Solarmodule sind bei geneigten Dächern in der jeweiligen Dachneigung des Hauptgebäudes auszurichten und der Abstand der Solarmodule darf bei geneigten Dächern max. 10 cm betragen (Unterkante Modul).

1.3 Einfriedungen

1.3.1 Einfriedungen sind als Schnitthecken heimischer Sorten, hinter denen max. gleichhohe transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder ähnlich transparente Zäune) integriert sein können, zulässig. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Entlang der Verkehrsflächen darf eine Höhe von 1,60 m nicht überschritten werden. Die jeweilige Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen größer als 1 m² und Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

1.5 Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten

Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten sind gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Für Eckgrundstücke gilt als Vorgarten die Fläche zwischen der Gebäudeflucht mit dem Haupteingang und der Verkehrsfläche.

Die Begrünung muss in angemessenem Umfang Bäume, Sträucher, Gehölze, andere Zier- oder Nutzpflanzen oder sonstige Pflanzen enthalten. Die Herstellung von reinen Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen ist nicht zulässig.

Befestigt werden dürfen nur Flächen für notwendige Hauszugänge in einer Breite von max. 2 m sowie Terrassen.

Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen in Vorgärten sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Einrichtungen zur Abfallentsorgung (Mülltonnenboxen) sowie Fahrradabstellanlagen.

C) KENNZEICHNUNGEN

1. Altlastenverdachtsfläche

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 5003/1007, welche in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet wird.

D) HINWEISE

1. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T. Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten.

3. Bodendenkmale

Es wird auf die Bestimmungen der § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie

Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und der fachgerechte Umgang mit dem Boden gem. DIN 18915 sind zu beachten.

5. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.632000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Bergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Kohletagebau als auch bei einem Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Artenschutz

Zum Schutz von sonstigen europäischen Vogelarten (Vogelarten, die nicht als planungsrelevant eingestuft werden), und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen ist.