

Bebauungsplan Nr. 2

„Langeloh“ - 6. Änderung

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,
Hinweise und Empfehlungen

- V o r e n t w u r f -

September 2024

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Langeloh“ - 6. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss Bestandteil der Planzeichnung.

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)
Im Reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:
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, §§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhen dürfen bergseitig 3,50 m und talseitig 6,50 m nicht überschreiten.
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 (abweichende Bauweise).
 - 3.2 Innerhalb eines 2 m breiten Geländestreifens entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen/überdachte Stellplätze sowie Einfriedungen/Stützmauern und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- 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)
- 5.1 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise oder mit sickerfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
 - 5.2 Eine notwendige Rodung von Strauch- und Baumvegetation darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

- 5.3 Werden während der Bauarbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen und an einen sicheren Ort zu verbringen.
- 5.4 Unmittelbar vor Ausführung der Arbeiten auf dem Grundstück "Auf der Stätte 9" sind relevante Gebäudeteile (v.a. Keller, Dachboden, Nischen und Spalten im Mauerwerk, Dach- und Außenwandfassade) sowie der sich dort befindende Holzstapel durch eine Umweltbaubegleitung oder eine sonstige fachkundige Person zu überprüfen, um sicherzustellen, dass keine geschützten Tierarten anwesend sind und durch die Bauarbeiten Gefahr laufen, verletzt oder getötet zu werden. Zur nachhaltigen Sicherung der lokalen Fledermauspopulation mit oder ohne Gebäudebezug sind an den Neubauten künstliche und artgerechte Quartiere in Form von entsprechenden Fledermauskästen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, müssen an den Neubauten direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) vermieden werden und Lichtquellen so installiert werden, dass keine Abstrahlung nach oben oder in Richtung der Vegetation erfolgt (etwa durch gezielte Abschirmung der Lichtquelle oder Verwendung von Planflächenlichtquellen mit horizontaler Ausrichtung der Lichtaustrittsflächen).
- 5.6 Bei Neubauten ist darauf zu achten, dass ein vogelfreundliches Fassadenkonzept umgesetzt wird, sofern es zu einer großflächigen Glasfassadenbebauung kommt. Die Einzelheiten sind durch die UNB des Hochsauerlandkreises oder durch entsprechend fachkundige Personen in Zusammenarbeit mit den Architekt*innen / der Bauherrschaft auszuarbeiten.
- 5.7 Baumaschinen, Materialien (z.B. Dachziegel) und Baustelleneinrichtungen (z.B. Container) dürfen nur innerhalb der Wohngebietsflächen oder bereits verdichteten Flächen gelagert werden. Ein Ausweichen wegen Platzmangel in Biotope außerhalb dieser Flächen ist zum Schutz potenziell vorkommender Tierarten verboten.
- 5.8 Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 0,15 m aufweisen und die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleisten.
- 5.9 Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit sie
 - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder
 - sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).
- 5.10 Die Kompensationsfläche (K) ist nur einmal im Jahr (ab September) zu mähen. Es sind 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

- 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 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität wie unter 6.1). Dabei ist pro Baugrundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und mindesten drei verschiedene Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. gleichwertig zu ersetzen.
- 6.3 Vorgartenflächen (Flächen zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche) sind mit Ausnahme zulässiger Zuwegungen / Stellplätze als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum, Mindestqualität Hast. 3 x v., mB, 16/18 zu pflanzen, pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Artenauswahl: *Pyrus calleryana* "Chanticleer" (Stadtbirne), *Crataegus x carrierei* (Apfelorn), *Carpinus betulus* "Fastigiata" (Säulenhainbuche), *Prunus* in standortgerechten Arten und Sorten (Blütenkirsche), *Malus* in standortgerechten Arten und Sorten (Zierapfel).
- 6.4 Für die unter 6.1 und 6.2 festgesetzten Pflanzungen sind Arten der folgenden Gehölzliste zu verwenden:
- | <i>Bäume</i> | <i>Sträucher</i> |
|---------------------------------------|---|
| <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) | <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel) |
| <i>Acer platanoides</i> (spitzahorn) | <i>Corylus avellana</i> (Hasel) |
| <i>Betula pendula</i> (Birke) | <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn) |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) | <i>Juniperus communis</i> |
| <i>Fraxinus exelsior</i> (Esche) | <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche) |
| <i>Juglans regia</i> (Walnuss) | <i>Prunus spinosa</i> (Schwarzdorn) |
| <i>Malus sylvestris</i> (Wildapfel) | <i>Rhamnus cartharticus</i> (Kreuzdorn) |
| <i>Populus tremula</i> (Zitterpappel) | <i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum) |
| <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) | <i>Rosa canina</i> (Hundsrose) |
| <i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche) | <i>Sarothamnus scorpiarius</i> (Besenginster) |
| <i>Pyrus pyraister</i> (Wildbirne) | <i>Sambucus nigra</i> (schwarzer Holunder) |
| <i>Salix caprea</i> (Salweide) | <i>Sambucus racemose</i> (Traubenholunder) |
| <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) | <i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnl. Schneeball) |
- 6.5 Flachdächer von Nebenanlagen mit einer Neigung unter 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (mindestens Extensivbegrünung mit 12 cm Substratstärke).

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- 1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 45° oder begrünte Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dacheindeckung hat (sofern keine Dachbegrünung erfolgt) in schieferfarbenem (anthrazitfarbenem) Material zu erfolgen.
- 1.3 Für Außenwände von Hauptgebäuden 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.

2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

- 2.1 Als Einfriedungen sind transparente Holzzäune, Stabmatten-, Stahlrank- oder Drahtgeflechtzäune mit einer Höhe von max. 1,5 m oder als Hecken zulässig.
- 2.2 Mauern sind nur zur Absicherung des Geländes zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

1 Denkmalschutz

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 und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls nicht diese vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2 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.

3 Bodenschutz

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.

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Gemäß DIN 18915 ist besonders das Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung). Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

4 Abwasser, Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Hallenberg vom 25.06.2024 ist zu beachten.