

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- TH 00,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 00,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
- 00,00 m unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Vorgartenfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und örtliche Bauvorschrift Nr. 1)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- P Zweckbestimmung: Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
- Ü Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

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)

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonstige Darstellungen

- Bemalung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nachrichtlich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenerverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude;
2. nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) zugelassen werden:
Betriebe des Beherbergungsgewebes;
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
3. Anlagen für Verwaltungen.
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen – nicht zulässig sind.
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16- 21a BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):
Die zulässigen Gebäudehöhen betragen
- bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss: TH 4,3 m / FH 9,5 m
- bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen: TH 6,5 m / FH 8,5 m
Bestimmung der Traufhöhe: Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachtrauf gebildet.
Bestimmung der Firsthöhe: Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Puttdach durch die obere Dachkante gebildet.
Unterer Bezugspunkt: Der „Untere Bezugspunkt“ zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist durch Planeintrag als ein Wert in Metern über dem Meeresspiegel (m ü. NHN) festgesetzt. Sofern im Bereich eines Baugrundstücks mehrere untere Bezugspunkte festgesetzt sind, ist der höhere Wert maßgeblich. Ist für ein Baugrundstück kein Wert vorgegeben, so ist der dem Grundstück nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich.

- 3 Garagen / Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)
Garagen oder Carports sind in den als „Vorgarten“ festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Bauliche Anlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind in den als „Vorgarten“ festgesetzten Grundstücksflächen nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubare Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 4 Pflanzgebot** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
In dem als Pf 1 gekennzeichneten Bereich (Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft) ist eine freiwachsende oder geschrittene Hecke (Mindesthöhe: 120 cm) aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Artenvorschläge siehe Hinweis Nr. 7).
Die im Verlauf der neu zu bauenden Erschließungsstraßen festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume können geringfügig verschoben werden, sofern dies technisch erforderlich ist.

- 5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Aufgrund der durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, Tabelle 6 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen R1 _{w, res} auszustatten:
Lärmpegelbereich (LPB) / Maßgeblicher Außenlärmpegel
LPB I / bis 55 dB(A)
LPB II / bis 60 dB(A)
Aufenthaltsräume in Wohnungen
erf. R1 _{w, res} ≥ 30 dB
erf. R1 _{w, res} ≥ 30 dB
Büroräume und ähnliches
erf. R1 _{w, res} ≥ 30 dB

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 1 Vorgärten**
Die festgesetzten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen hiervon sind Grundstückszufahrten und Stellplätze. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten und Stellplätze darf maximal 50 % der Vorgartenfläche betragen. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- 2 Einfriedigungen**
Einfriedigungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedigungen der Vorgärten durch Mauern oder Zaune dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Entlang der Grundstücksgrenzen, für die das Pflanzgebot Pf 1 festgesetzt ist, sind von außerhalb des Grundstücks sichtbare Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig.
- 3 Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.
- 4 Drempel**
Die Drempelhöhe wird an der Außenkante der fertigen Außenhaut gemessen und ist das Maß von der Oberkante der Rohdecke des obersten Vollgeschosses bis zur Oberkante Sparren.
- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe 1,1 m nicht überschreiten.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel oberhalb der Geschossoberkante des obersten Vollgeschosses unzulässig. Zulässig ist dort als Drempelhöhe nur die für die Konstruktion der Dacheindeckung erforderliche Sparrenhöhe.
- 5 Dächer**
Dacheindeckung; Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig. Darüber hinaus sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Sonnenergieerzeugung zulässig.
Dachform:
- Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

- Bei eingeschossigen Gebäuden mit bezogen auf den Hauptfirst symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 45°, bei eingeschossigen Gebäuden mit Puttdächern oder anderen unsymmetrischen Dachformen sind Dachneigungen zwischen 10° und 25° einzuhalten.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden mit symmetrischen Dächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 25°, bei zweigeschossigen Gebäuden mit Puttdächern sind Dachneigungen zwischen 10° und 15° einzuhalten.

- Dachaufbauten / Zwerchhäuser:**
- Bei eingeschossigen Gebäuden gelten folgende Vorschriften:
Die Dächer der Dachaufbauten müssen Neigungen von mindestens 10° aufweisen. Farbe und Material der Dacheindeckung müssen denen des Hauptdaches entsprechen. Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten und müssen mindestens 1,0 m Abstand von Giebeln, Kehlen und Ortgängen einhalten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel dürfen eine Breite von maximal 40 % der Länge der traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Werden auf einer Gebäudeseite gleichzeitig Dachgauben bzw. -einschnitte und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel errichtet, so dürfen diese insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweiligen traufseitigen Gebäudewand nicht überschreiten. Zwerchhäuser / Zwerchgiebel müssen von Dachgauben oder -einschnitten einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser dürfen den First des Hauptdaches nicht übergangen. Die Höhe ihrer Traufe wird auf maximal 3,0 m über der Oberkante des Rohbodens des entsprechenden Geschosses begrenzt.
 - Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel nicht zulässig.

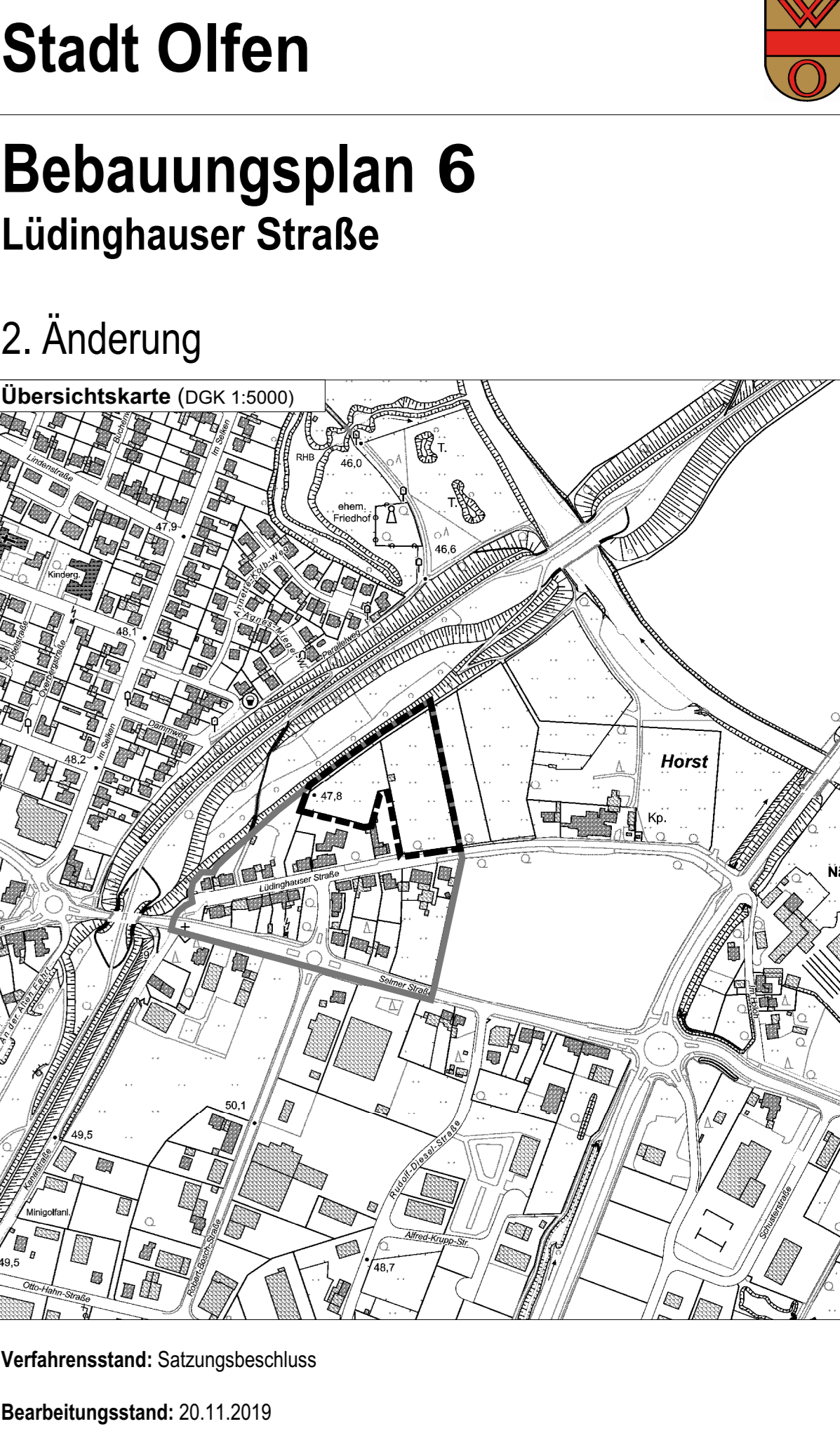
Hinweise

- 1 Bergbau**
Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventual notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- 2 Bodendenkmäler**
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 tierschen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ofen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbehebungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 3 DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke**
DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Ofen, Fachbereich 6: Bauen, Planen, Umweit während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- 4 Grundstückshöhen**
Die Höhenlage der Baugrundstücke, insbesondere die Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wird nach der Detailplanung zur Erschließung des Baugebietes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 (3) BauO NW durch die Stadtverwaltung Ofen für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt, um eine konfliktfreie Angliederung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen.
- 5 Bestehende Bebauungspläne**
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 tritt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 in der Ursprungfassung sowie in der Fassung der 1. Änderung für den Änderungsbereich außer Kraft.
- 6 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet**
Im Osten grenzt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Steier an den Geltungsbereich des Bebauungsplans und ragt zum Teil in diesen hinein. Erdgeschossfußböden und Gebäudeöffnungen sollten daher mindestens 0,5 m über dem HQ100-Wasserspiegel liegen.
- 7 Artenvorschläge Pflanzgebot Pf1**
Grundsätzlich sind folgende Arten für die Heckenpflanzung unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Vegetation geeignet:
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Ohrweide (*Salix aurita*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Ebereche (*Sorbus aucuparia*)
Für Schnitthecken sind unter anderem auch folgende Arten besonders geeignet:
- Heibuche (*Carpinus betulus*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- 8 Artenschutz**
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes und die Fällung von Gehölzen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach §44 (1) Nr. 12 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Ofen hat am 28.05.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2019 ortsblich bekannt gemacht.
Offen, den _____
- Bürgermeister _____
- Frühzeitige Beteiligung**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 05.07.2018 stattgefunden.
Offen, den _____
- Bürgermeister _____
- Öffentliche Auslegung**
Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2019 bis 15.11.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.10.2019 ortsblich bekannt gemacht.
Zum Bebauungsplanentwurf wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2019 bis 15.11.2019 Stellungnahmen eingeholt.
Offen, den _____
- Bürgermeister _____
- Satzungsbeschluss**
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Ofen am _____ als Satzung beschlossen worden.
Offen, den _____
- Bürgermeister _____
- Ausfertigung und Inkrafttreten**
Dieser Bebauungsplan wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsbliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft getreten.
Offen, den _____
- Bürgermeister _____
- Planunterlagen**
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
- Entwurfsbearbeitung**
Stadt Ofen
Der Bürgermeister
Fachbereich 6 Bauen, Planen Umweit



Stadt Ofen

**Bebauungsplan 6
Lüdinghauser Straße**

2. Änderung

Übersichtskarte (DGK 1:5000)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand: 20.11.2019