



Gemarkung: Herbern
 Flur: 12 und 42
 Flurstück: mehrere
 Katasterstand: 05.09.2019

- ### HINWEISE
- BERGBAU**
Das Plangebiet kann in Zukunft bergbaulichen Einwirkungen unterliegen.
 - NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE**
Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten (gem. AA-GARVO § 2 (2)).
 - ALTLASTEN / KAMPFMITTELVORKOMMEN**
Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingriffende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
 - BODENDENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Ascheberg und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
 - EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Ascheberg, Dieningstraße 7, 58387 Ascheberg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
 - ARTENSCHUTZ**
Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. durchzuführen. Dies gilt insbesondere auch für die Abhängung von Nist- und Fledermauskästen. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen im Sommer- und Übergangsquartier ist der Gebäudeabriss in einem möglichst winterkalten Zeitraum (01.12.–28./29.02.) durchzuführen.
 - HÖHEN / STRASSENBAU**
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sollte sich aus entwässerungstechnischen Gründen mindestens 0,2 m über der Oberkante der Straßenkrone der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche befinden.
Zusammen mit dem Straßenausbauplan wird ein Höhenplan erstellt, welcher nach § 58 Abs. 4 BauO NRW Vorgaben für die Geländehöhen nach sich ziehen kann.

Zusammen mit dem Straßenausbauplan wird ein Höhenplan erstellt, welcher nach § 58 Abs. 4 BauO NRW Vorgaben für die Geländehöhen nach sich ziehen kann.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,5 Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

GH max: Maximale Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhe, siehe Planeintrag), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

GH max PD: Maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhe, siehe Planeintrag), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße (Kanaldeckelhöhe, siehe Planeintrag), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
RRB Regenrückhaltebecken

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB „Papenbreite – 10. Änderung und Erweiterung“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke -hinweisliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- ◊ Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- ◊ Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- ◊ Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 12 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 127 Flurstücksnummer
- 1 Gebäude mit Hausnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- DH 104.76 vorhandene Kanaldeckel
- DH 104.76 geplante Kanaldeckel

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
- 15 - 50 ° Dachneigung
- GD Geneigte Dächer
- PD Pultdach

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausnahme gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.
Bei Gebäuden mit Pultdach (PD) beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,50 m.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude beim geeigneten Dach am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen, beim Pultdach durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Punkt der Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Schnittpunkt Außenflächen der Dachhaut im First bei geneigten Dächern. Bei Pultdächern Schnittlinie der Wandaußenfläche mit dem obersten Punkt der Dachhaut).
Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
Bei Pultdächern ist dieser Punkt auf der niedrigeren Seite des Daches bzw. des jeweiligen Dachteils, bei versetzten Pultdächern auf beiden Seiten.
Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt für die getroffene Höhenfestsetzung ist die im Plan eingetragene Höhe Meter über NHN (Kanaldeckelhöhe) der geplanten Erschließungsstraße, die Höhen sind im Verlauf der Stichstraße auf die Mitte der anliegenden Grundstücke bezogen auszumitteln.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
3.1 Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise wird die maximale Baukörperlänge mit 25,00 m begrenzt.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
4.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längsten Mittellinie des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn die Nutzung von Solarenergie oder Solarthermie nachgewiesen wird.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Als Fassadenmaterialien sind nur rot bis braunes oder weißes Mauerwerk und/oder Putz zulässig. Pro Gebäudesite darf untergeordnet bis zu 20% ein anderes Material verwendet werden.
Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Steine und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind unzulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
- DACHEINDECKUNG**
Als Dacheindeckung sind nur unglasierete rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel bzw. Pfannen zulässig. Bei Nebenanlagen wie Garagen, Carports etc. sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.
- DACHFORM**
Die Dächer sind als geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 15 bis 50° auszuführen.
Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
Für untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel, Dachgauben) sind auch Flachdächer zulässig.
- DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE**
Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Außenwand der Giebelseite einhalten und dürfen 1/2 der Baukörperlänge je Gebäudesite nicht überschreiten.
- UNTERGEORDNETE BAUTEILE**
Untergeordnete Bauteile (wie Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal der Hälfte der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
Alle Garagen sind als begrünte Flachdächer oder mit einem Satteldach auszuführen.
Für Gebäude mit nur einer Wohneinheit sind 2 selbstständig anfahrbare Stellplätze herzustellen, für jede weitere Wohneinheit mindestens 1 weiterer selbstständig anfahrbarer Stellplatz herzustellen.
- VORGÄRTEN**
Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) sind bis auf die notwendige Erschließung (Zuwegung zu Garagen / Carport, Eingang, notwendige Stellplätze) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen
Dies bedeutet:
Diese Flächen sind mit Mutterboden anzudecken, zu bepflanzen und nicht zu befestigen.
Stein- und Kiesflächen o. ä. sind nicht zulässig.
Der Vorgartenbereich darf die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für eine Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 6,00 m befestigt werden. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Standplätze für Abfallbehälter, sowie deren Erschließung.
- EINFRIEDUNGEN**
Zur Abschirmung von privaten Freiflächen sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Ausnahmsweise können blickdichte Einfriedungen (z.B. Gartenzäune) in Kombination mit einer lebenden Hecke in gleicher Höhe kombiniert werden.
- MÜLLTONNEN**
Mülltonnen dürfen in den Vorgärten nur untergebracht werden, wenn sie mit Hecken, Sträuchern oder anderen begrüntem Einfassungen (Rankenkonstruktionen) optisch von drei Seiten mit einer maximalen Höhe von 1,2 m abgegrenzt werden.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung,
 .. den

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Gemeinde hat am 04.07.2020 gem. § 21 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches die 10. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 .. den

Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 .. den

Bürgermeister Schriftführer

Diese 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 .. den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.
 .. den

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 .. den

Bürgermeister

