

GRUNDLAGENERKLÄRUNG WOHNBAUGRUNDSTÜCKE BRUCKNERSTRASSE



WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die Firsthöhe der Häuser darf maximal 155 m über Normalhöhennull (NHN) betragen.
- Je Wohngebäude sind eine Wohnung sowie eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von maximal 75 % der Hauptwohnung zulässig.
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40°. Die Häuser sind traufständig zu errichten.
- Die Vorgärten sind zu begrünen. Stellplätze, Carports und Garagen sind im Vorgarten unzulässig. Zwischen Vorgarten und seitlicher Grundstücksgrenze sind Garagen und Carports unzulässig.
- Pro Wohneinheit ist ein privater Stellplatz nachzuweisen.
- Stellplätze und Zufahrten sind gas- und wasserdurchlässig zu befestigen.
- Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind nur in den dafür gekennzeichneten Einfahrtbereichen zulässig.
- Die Dachflächen von Garagen sind zu begrünen.

- Je Grundstück ist ein heimischer Laubbaum oder ein heimischer Großstrauch zu pflanzen. Abgänge jeglicher Art sind nachzupflanzen.
- Die Dacheindeckungen sind in Anlehnung an traditionelle Farben aus nicht hochglänzenden Materialien in hellen Grau-, Braun- oder Rottönen herzustellen. Freiflächenbefestigungen sind aus hellen Materialien herzustellen.

Einzelheiten und die weiteren textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan und der Begründung zu entnehmen.

VER- UND ENTSORGUNG

VERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

ENTWÄSSERUNG UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Zur Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers und des Niederschlagswassers sind die Gebäude im Plangebiet an das vorhandene Mischsystem anzuschließen.

Zum Schutz von Leben und Gütern vor Überflutungsgefahren müssen alle Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Fenster, Kellerlichtschächte) 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen. Können die festgesetzten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden, können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem WBH vorgenommen werden.

Hinweise zum Überflutungsschutz:

Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.).

Gebäude sind unter Berücksichtigung der wechselnden Grundwasserstände zu planen und zu bauen. Dabei ist zu beachten, dass Wasser aus Drainagen zum Schutz von Gebäuden der öffentlichen Misch- und Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert.

Weitere Informationen können der Homepage des WBH entnommen werden.

MÜLLENTSORGUNG

Sämtliche sich außerhalb des Gebäudes befindenden Müllbehälterstandplätze sind in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder einer Hecke dauerhaft einzugrünen.

ARTENSCHUTZ

Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Brombeergebüsch und Hochstauden. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potentiellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

BODENDENKMALSCHUTZ

Die LWL-Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis: 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht 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).

BODENSCHUTZ

Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für die Bebauungsplanfläche ist derzeit keine Altlastenverdachtsfläche registriert. Das Altlastenkataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor. Für die Verwendung von mineralischen Reststoffen / Recyclingmaterialien ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Grundwasserschwankungsbereich darf nur unbelastetes geogenes Material eingebaut werden.

KAMPFMITTELVORKOMMEN

Eine Luftbildauswertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergab, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Es wird aber auf ein bestehendes Restrisiko einer Kampfmittelbelastung hingewiesen, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder das Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen sofort zu verständigen.

SONSTIGES

Für die Hauptgebäude sind die Vorgaben des § 15 Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zur Bauantragsstellung aktuellen Fassung umzusetzen sowie die entsprechenden Nachweispflichten dieses Gesetzes zu erfüllen.

Der westlich des Plangebietes liegende öffentliche Fußweg befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen und bleibt erhalten, um die fußläufige Verbindung der Brucknerstraße mit der Scharnhorststraße zu gewährleisten. Der Weg ist zum Teil als Treppenanlage vorhanden. Sollte für ein Bauvorhaben eine Ausschachtung bis an die öffentliche Treppenanlage westlich des Bebauungsplangebietes erfolgen, ist diese mittels geeigneter Verbaumaßnahmen zur Baugrube hin zu sichern. Sollte eine Böschung neben der Treppenanlage bis zur Baugrubensohle möglich sein, ist diese maximal mit einer Böschungsneigung von 45° (1:1) herzustellen, je nach Bodenbeschaffenheit/ -zusammensetzung ist diese zusätzlich mit einer wasserdichten Plane während der Bauzeit abzudecken. Sofern auf ganzer Tiefe Fels ansteht, kann die Baugrubenböschung auch steiler ausgeführt werden, hierzu ist jedoch eine gesonderte Stellungnahme des für die Baumaßnahme zuständigen Bodensachverständigen erforderlich. Die Kosten für die erforderlichen Sicherungsarbeiten und eventuelle Instandsetzungen aufgrund der ausgeführten Bauarbeiten sind vom Bauausführenden zu tragen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine gemeinsame Beweissicherung durchzuführen. Ansprechpartner für den WBH, Fachbereich Brücken- und Ingenieurbauwerke ist Herr De-Zolt, Tel.: 02331/3677-167.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Bäume, die nach § 3 Baumpflegesatzung der Stadt Hagen als geschützte Bäume anzusehen sind. Sollten diese Bäume entfernt oder in ihrem wesentlichen Aufbau verändert werden oder Arbeiten im unmittelbaren Wurzelbereich stattfinden ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung beim Umweltamt einzureichen. Diese Bäume sind ersatzpflichtig.

BEBAUUNGSVERPFLICHTUNG

Die Bebauung der Wohnbaugrundstücke erfolgt in eigener Verantwortung der Erwerber der Baugrundstücke. Aufgrund der Komplexität der Materie rät die Stadt Hagen dazu, möglichst schon vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages grundsätzliche Aspekte der gewünschten Bebauung mit sachkundiger Beratung z.B. eines Architekten zu klären. Hierfür kann die Stadt Hagen ein Grundstück für einen angemessenen Zeitraum reservieren.

Folgende Regelungen werden im Grundstückskaufvertrag aufgenommen:

„Das Kaufgrundstück wird zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses für den eigenen Bedarf des Käufers verkauft. Für den Fall, dass eine Einliegerwohnung geplant ist, darf die Größe 75% der Hauptwohnung nicht überschreiten.

Der Käufer ist verpflichtet, die entsprechende Baugenehmigung innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsschluss beim Bauordnungsamt der Stadt Hagen zu beantragen. Der Käufer verpflichtet sich weiter zur Fertigstellung des Wohnhauses innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss.

Die Bebauungsverpflichtung ist erfüllt, wenn der Käufer das Wohnhaus entsprechend § 82 (8) BauO NRW ordnungsgemäß hergestellt hat, der Käufer selbst in das Haus eingezogen ist und dies durch Vorlage einer Kopie der Meldebescheinigung nachweist.

Diese Bauverpflichtung bedeutet nicht, dass die Stadt Hagen die tatsächliche und rechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks garantiert. Sie lässt die Befugnisse der Stadt Hagen in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung oder Ablehnung von Baugesuchen sowie ihre Planungshoheit, verbindliche, planungsrechtliche Feststellungen über die Nutzung des verkauften Grundstücks zu treffen, unberührt.

Sollte sich hiernach ergeben, dass das verkaufte Grundstück für den vorgesehenen Zweck nicht bebaut werden kann, so hat der Käufer das Recht, vom Vertrag zurück zu treten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Schadensersatz statt Leistung oder auf Minderung des Kaufpreises stehen ihm nicht zu.

Ein Weiterverkauf des Kaufgrundstücks vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung ist nicht zulässig.

Eine einvernehmliche Verlängerung der Fristen ist möglich. Eine Fristverlängerung soll insbesondere dann vorgenommen werden, wenn eine eingetretene Verzögerung nicht vom Käufer zu vertreten ist.“