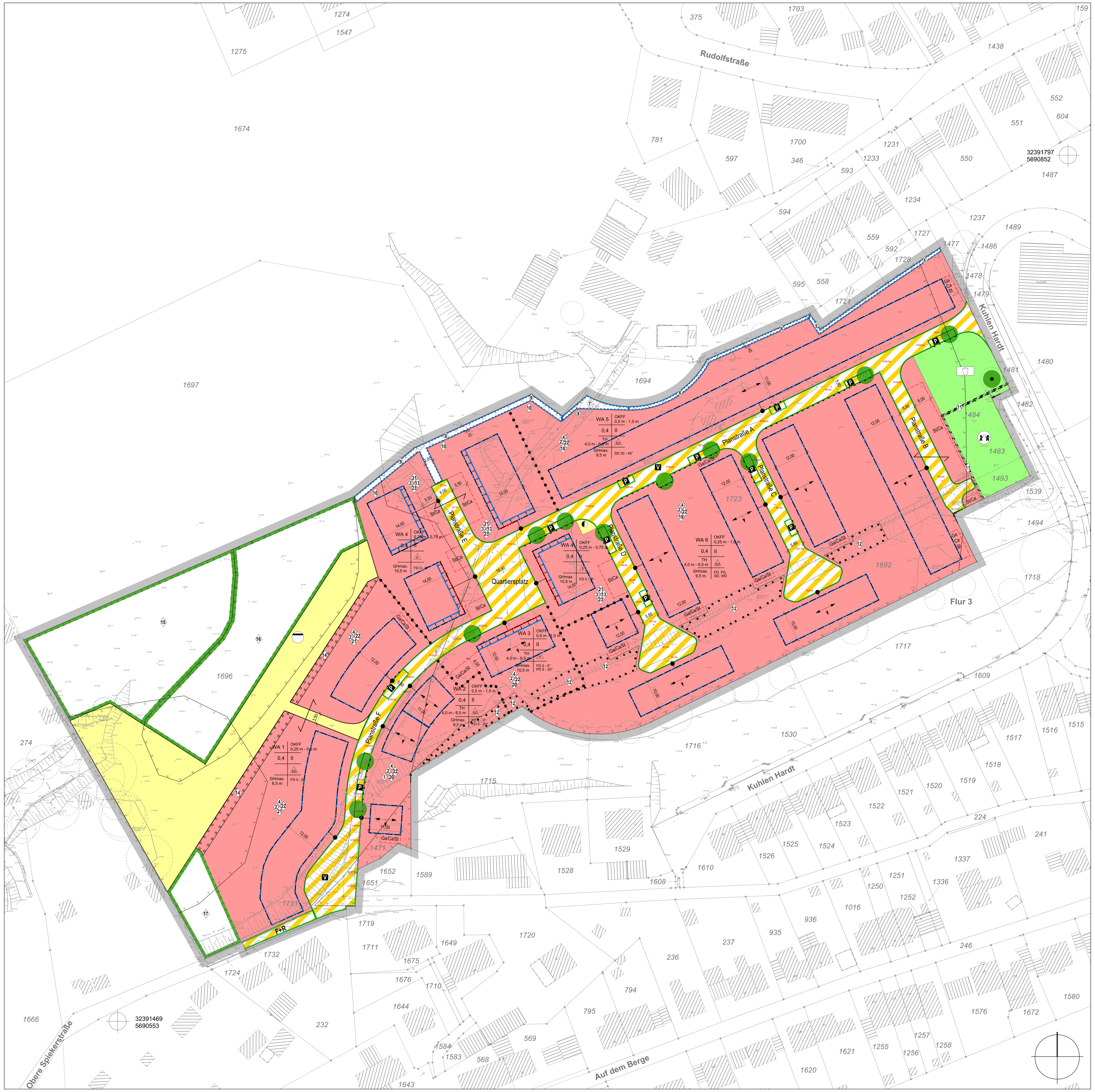
HAGEN
Stadt der FernUniversität

Bebauungsplan Nr. 8/16 (676)
Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt



Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 4 und 7 des Baugesetzbuchs - BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

OKFF — minimale und maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF)
Die OKFF wird bestimmt im jeweiligen Erdgeschoss über der Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche in Meter (m)

TH — minimale und maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über OKFF in Meter (m)
Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie der Dachhaut mit der Umfassungswand maßgebend.

GH max. — maximale Gebäudehöhe baul. Anlagen über OKFF in Meter (m)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

H — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW 2018). Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil der Baugrundstücke (die zulässige Grundfläche) entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Baugrenze mit zugeordneter Verkehrsfläche zur Ermittlung der OKFF im Erdgeschoss

Baulinie mit zugeordneter Verkehrsfläche zur Ermittlung der OKFF im Erdgeschoss

Baugrenze Staffelgeschoss, um 1,5 m von dem darunter liegenden Geschoss abgesetzt

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

FD — Flachdach

PD — Pultdach

SD — Satteldach

WD — Walmdach

0 - 5° — Dachneigung (als Beispiel)

Firstrichtung

Ausrichtung der Traufe bei Pultdächer: Pfeil zeigt in Richtung der Traufe

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen und die äußere Gestaltung nach § 89 BauO NRW 2018 sind, soweit sie festgesetzt werden, in einer Nutzungsschablone dargestellt.

Art der baulichen Nutzung	OKFF als Mindest- und Höchstmaß
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß	Bauweise
Maximale Gebäudehöhe	Dachform, ggfls. mit Neigung

WA	OKFF 0,5 m - 1,0 m
0,4	II
TH 4,5 m - 6,5 m	ED
GHmax. 9,5 m	SD 30 - 45° PD 5 - 15°

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F + R — Fuß- und Radweg
P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage / Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:
Elektrizität / Ortsnetzstation
Abwasser / Regenrückhaltekanal

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Ballspielplatz
Spielplatz

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (s. textliche Festsetzungen 5, 6, 7 und 9)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textliche Festsetzungen 15 - 17) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstaben a und b sowie Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung und langfristiger Erhalt der Vegetation (s. textliche Festsetzung 14)

Pflanzbindung und langfristiger Erhalt der Vegetation (s. textliche Festsetzung 12)

Anpflanzungen von Bäumen s. textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplatz

Ca — Carport

Ga — Garage

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (s. textliche Festsetzung 11)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und unterschiedlicher Zweckbestimmungen

1 — siehe textliche Festsetzung

Zusammengehörige Baugebiete

Bestandsdarstellungen und sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

1514 — Flurstücksnummer

Bestandsgebäude, teilweise mit Hausnummer

4,00 — Bemaßung in Meter

Böschung Bestand

Geländehöhen Bestand

+ 157,5 m — Geplante Straßenausbauhöhen (als Beispiel)

in Verlängerung der Grundstücksgrenze

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bombardierungs- und Stellungsbereiche (s. Kennzeichnungen)

Bodenbelastungen

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Zulässigkeit von Nutzungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6) sind gem. § 4 BauNVO zulässig:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern. Bei Pultdächern ist die untere Schnittlinie des Daches mit der Umfassungswand maßgebend. Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss. Die OKFF wird über der Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Gemessen wird im rechten Winkel, ausgehend von der Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefront, zu dem betreffenden Fahrbahnrand. In Fällen, in denen keine Verkehrsfläche im rechten Winkel vor der Mitte der Gebäudefront liegt, ist die nächstgelegene Fahrbahnrandhöhe der zugeordneten Verkehrsfläche maßgebend.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese einen Mindestabstand von 0,5 m zum Dachrand einhalten.

Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Sämtliche Gebäudeöffnungen müssen mindestens 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen. Dies gilt für das Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude, die mit diesem verbunden sind.

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 Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) vorgenommen werden.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihrer Zufahrten und sonstiger Wege und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)
Im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sind vor Entfernung von Gehölzen 15 künstliche Nisthilfen unterschiedlicher Typen (z. B. Fa. Schwegler Typen 1 FF, 3 FF, 2 FN, 1 FW) anzubringen, die kurzfristig als Ersatzquartier für Fledermäuse zur Verfügung stehen. Die Planung und Anbringung der Kästen ist durch einen Fachbiologen beratend zu begleiten. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Defekte Kästen sind zu reparieren oder zu ersetzen. Die Kästen tragende Bäume sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf den Hauptgebäuden sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und/ oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien installiert werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 3,0 m überschreiten.

Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Vorgartenbereich, definiert als Bereich zwischen der zugeordneten Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude, sind mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen und Fahrradabstellflächen sonstige Nebenanlagen unzulässig.

Flächen für das Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)
Die nicht bebauten und die nicht für Stellplätze und Carports genutzten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sowie die Vorgartenbereiche - Bereiche zwischen zugeordneter Verkehrsfläche und Hauptgebäude - in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3, 5 und 6 (WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6) sind bis auf die notwendige Zuwegung zum Gebäude zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Steingärten sind unzulässig. Befestigte oder bekieste Flächen sind nur zulässig, soweit sie als notwendige Zuwegung zum Gebäude dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß mit einer Breite von maximal 2,5 m beschränken.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Flachdächer und flach geneigten Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 21° mindestens zu zwei Dritteln sowie die Dächer der Garagen und Carports vollständig flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Anlage zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Baum (2. oder 3. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ kann auch je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Großstrauch gepflanzt werden. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen. Die folgende Pflanzauswahlliste ist zu verwenden:

- Feldahorn (Acer campestre), Großstrauch bis Kleinbaum, 5 - 15 m hoch, Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 14 - 16
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Großstrauch bis Kleinbaum, 2 - 6 m hoch, Solitär, 3 mal verpflanzt, 150 - 200
- Kornelkirsche (Cornus mas), Großstrauch, 4 - 7 m hoch, Strauch, 3 mal verpflanzt, im Container, 100 - 125
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Großstrauch, 3 - 7 m hoch, Solitär, 3 mal verpflanzt, 150 - 200
- Eberesche (Sorbus aucuparia), Kleinbaum, 6 - 12 m hoch, Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 14 - 16

Für Teilflächen des Plangebiets gilt:

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) können geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Stellungen der baulichen Anlagen zur optimalen Ausnutzung der Solarenergie um bis zu 5 Grad in südliche Richtung zugelassen werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3, 5 und 6 (WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6) sind Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen (Ga und Ca) zulässig. Im Vorgartenbereich, definiert als Bereich zwischen der zugeordneten Verkehrsfläche und dem Hauptgebäude, sind Stellplätze unzulässig. Davon abgesehen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der jeweils festgesetzten Flächen (St) zulässig.

3 In den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) sind Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der jeweils festgesetzten Flächen (St/Ca) zulässig. Garagen sind hier unzulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3, 5 und 6 (WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6) ist eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Bei Reihenhäusern ist eine Wohnung je Reihenhaus zulässig.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)
5 Private Geländemodellierung
Zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser ist das Gelände mit einem Quergefälle von 7,0 % in Richtung der nördlichen Grundstücksgrenze und einem Längsgefälle nach Osten entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu modellieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen und Anschüttungen von den vorhandenen Geländehöhen des Baugrundstücks sind auf einer Breite von 2,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze aus gemessen unzulässig.

6 Private Verwallung
Zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser ist eine Verwallung, mit einer Kronenhöhe von mindestens 0,5 m über dem nördlich angrenzenden Terrain anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen von den vorhandenen Geländehöhen des Baugrundstücks sind auf einer Breite von 2,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze aus gemessen unzulässig.

7 Öffentliche Geländemodellierung und Verwallung
Zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser ist eine Geländemodellierung in Kombination mit einer Verwallung mit einer Kronenhöhe von mindestens 0,5 m über dem nördlich angrenzenden Terrain anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8 Abgrabungen von den vorhandenen Geländehöhen des sich an die Verwallung anschließenden Baugrundstücks sind auf einer Breite von 1,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze aus gemessen unzulässig.

9 Öffentliche Mulde und Verwallung
Zum Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser ist eine Mulde in Kombination mit einer Verwallung mit einer Kronenhöhe von mindestens 0,5 m über dem nördlich angrenzenden Terrain anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10 Abgrabungen von den vorhandenen Geländehöhen des sich an die Verwallung anschließenden Baugrundstückes sind auf einer Breite von 1,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze aus gemessen unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11 In der Fläche ist eine Sicht- und Lärmschutzwand mit einer Höhe von + 3 Metern über dem unmittelbar angrenzenden Terrain zu errichten (z. B. Gabionenwand). Bei Unterbrechung der Sicht- und Lärmschutzwand, etwa durch einen Zugang, ist zur Vermeidung einer Durchstrahlung im Bereich der Unterbrechung die Wand um 1 m überlappend auszuführen.

Flächen für das Anpflanzen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)
12 Die vorhandenen gemischten Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

13 Im WA 4 ist auf dem jeweiligen Baugrundstück je vier Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

14 In den Flächen sind lebensraumtypische Hecken anzulegen. Als hierfür geeignete Arten sind Haselnuss, Heckenkirsche, Holunder, Kreuzdorn, gewöhnlicher Schneeball, Hartriegel, Schlehe, Waldrebe, Weißdorn und Hundsrose zu verwenden. Zudem sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Als hierfür geeignete Arten sind Eberesche, Hainbuche, Feldulme und Wildkirsche zu verwenden. Pflanzung in Reihen, Abstand 1,1 m, für Edelgehölze 2 m.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
15 In der Fläche sind lebensraumtypische Feldgehölze anzulegen. Als hierfür geeignete Gehölze sind Holunder, Vogelkirsche, Hainbuche, echte Mispel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Heckenrose, Waldrebe, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Wacholder, Feldahorn, Holzapfel, Birne, Hängebirke, Efeu, Hartriegel Stieleiche, Rotbuche und Spitzahorn zu verwenden. Die Gehölze sind in ausreichend großen Pflanzgruben (1,5-fache Durchmesser des Wurzelballens) und in Reihen, Abstand 1,1 m, für Edelgehölze 2 m, zu setzen. Die Randbereiche sind mit Obstbäumen (z. B. Holzapfel, Wildbirne) oder sonstigen Gehölzen 2. Ordnung zu gestalten. Es dürfen nur reine Arten angepflanzt werden. Auf Züchtungen ist zu verzichten.

16 In der Fläche ist eine artenreichen Mähwiese mit einer hierfür geeigneten Saatgutmischung anzulegen. Die Düngung ist ein Jahr vor der Realisierung einzustellen. Vor der Aussaat der Wiese muss die betroffene Fläche kurz gemäht und Pflanzen sowie Pflanzenreste entfernt werden. Die Erde ist mit einem Sand/Kalk-Gemisch zu vermengen und eine Wildblumenmischung auszusäen und innerhalb der ersten 4 Wochen regelmäßig zu bewässern.

Die Wiese ist 2 x im Jahr (Anfang Juni und Ende September) zu mähen, das Schnittgut ist zu entfernen und jegliche Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind untersagt.

17 In den Flächen sind lebensraumtypische Hecken anzulegen. Als hierfür geeignete Arten sind Haselnuss, Heckenkirsche, Holunder, Kreuzdorn, gewöhnlicher Schneeball, Hartriegel, Schlehe, Waldrebe, Weißdorn und Hundsrose zu verwenden. Zudem sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Als hierfür geeignete Arten sind Eberesche, Hainbuche, Feldulme und Wildkirsche zu verwenden. Pflanzung in Reihen, Abstand 1,1 m, für Edelgehölze 2 m.

Örtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Einfriedungen
Nicht lebende Einfriedungen in Form von Mauern, Flechtzäunen u. ä. sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen zugeordneter Verkehrsfläche und Hauptgebäude - bis max. 1 m zulässig. Lebende Einfriedungen sind nicht höher als 1,5 m in Form von Hecken, Sträuchern u. ä. zulässig. Gemessen wird über der Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche.

Grundstückseinfriedungen an den nicht der zugeordneten Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenzen sind in nichtlebender Form bis 1,2 m Höhe zulässig. Nichtlebende Einfriedungen ab 1,2 m sind bis zu 2,0 m zulässig, wenn diese begrünt sind. Lebende Einfriedungen sind bis zu 2,0 m zulässig. Begleitend zu lebenden Einfriedungen dürfen nicht lebende Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe an der von der benachbarten Grundstücksfläche abgewandten Seite errichtet werden. Die einzelnen Elemente der nichtlebenden Einfriedung müssen einen Mindestabstand zum Boden von 15 cm aufweisen. Unterer Bezugspunkt der zulässigen Höhe ist das vorhandene Gelände.

Müllbehälterstandplätze
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.

Fassadengestaltung
Die Außenwände von Gebäuden sind als Putz-, Holz-, Ziegel- oder Glasfassaden auszuführen. Fassadenanstriche mit roten Farben sowie Fassaden mit rotem Klinker, grelle, fluoreszierende und spiegelnde Fassaden - Glas ausgenommen - sind unzulässig. Die Errichtung von Fachwerk oder von fachwerkimitierenden Gestaltungselementen (Aufkleber, Holzvorsatz, Scheinarchitektur etc.) ist unzulässig.

Haustechnische Geräte und Anlagen
Klimageräte, Klimaanlagen, Wärmepumpen u. ä. technische Geräte sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen zugeordneter Verkehrsfläche und Hauptgebäude - sowie zwischen Vorgartenbereich und den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anlagen dauerhaft eingegrünt oder anderweitig verdeckt werden oder wenn diese unmittelbar an der Fassade stehen bzw. montiert sind.

Doppelhäuser
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit identischer First- und Traufrichtung sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten.

Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien in anthrazitfarbenen, grauen oder braunen Farbtönen herzustellen. Dacheindeckungen in roten Farbtönen sind unzulässig.

Dachgestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten ist das jeweils oberste zulässige Geschoss auszubilden
- als Dachgeschoss oder
- als Staffelgeschoss, wenn die der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Außenwand oder Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Für Teilflächen des Plangebiets gilt:

18 Im Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen mindestens 30° und maximal 45° zulässig.

19 Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.

20 In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA 2 und WA 3) sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und maximal 20° zulässig.

21 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und WA 4) sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

Stellplätze
22 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3, 5 und 6 (WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6) sind pro Wohneinheit 2 private Stellplätze nachzuweisen. Hinweis: Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche mit angerechnet.

23 Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bombardierungs- und Stellungsbereiche
Für die durch Signatur gekennzeichneten Flächen (Bombardierungs- und Stellungsbereiche) existiert ein Verdacht auf Kampfmittel. Für die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierungs- und Stellungsbereiche ist eine Sondierung beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen zu beantragen. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Bodenbelastungen
Für die durch Signatur gekennzeichneten Flächen (Bodenbelastungen) existiert ein konkreter Verdacht auf Altlasten.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist beim Bau des Regenrückhaltekanals zu beteiligen. Der Bau ist durch einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen oder einem Gutachter mit entsprechenden Referenzen zu überwachen und ein Bericht zur ordnungsgemäßen Entsorgung der in diesem Bereich vorhandenen Auffüllungen der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Textliche Hinweise

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Zeitfenster für Abbruch- und Rodungsarbeiten
Zur Vermeidung von Tötungen sind der Rückbau der Gartenhäuser / Taubenschläge sowie die Entfernung von Vegetation ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten) zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude und die betroffenen Vegetationsbestände unmittelbar vor dem geplanten Abbruch- bzw. Rodungstermin durch einen Fachbiologen / -biologin auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Sollten im Rahmen dieser Kontrolle aktive Bruten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen. Das Vorhaben ist dann ggfls. bis zur Beendigung des Brutgeschehens aufzuschieben.

Schutz von Höhlenbäumen
Im Fall einer Rodung von Höhlenbäumen geht ein Nutzungspotenzial für eine große Anzahl an Arten verloren. Aus diesem Grund sind Höhlenbäume nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Höhlen kurz vor der Rodung durch einen Fachbiologen auf Tierbesatz zu kontrollieren (falls erforderlich mittels Hubsteiger und Endoskop). Wenn ein Fledermausbesatz trotz der Kontrolle aufgrund einer nicht ausreichenden Einsehbarkeit oder Unerreichbarkeit von Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden kann, sollte ein Fachbiologe / -biologin bei der Fällung anwesend sein, um evtl. betroffene Tiere fachgerecht versorgen zu können. Sollten in diesem Rahmen planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen. In Abhängigkeit des Befunds ist evtl. das Vorhaben aufzuschieben und / oder weitere Maßnahmen erforderlich.

Vorgehensweise beim Rückbau der Gartenhäuser / Taubenschläge
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Gartenhäuser / Taubenschläge kurz vor Beginn der Rückbauarbeiten optisch durch einen Fachbiologen / -biologin auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten sich im Rahmen dieser Kontrolle Hinweise auf ein Fledermausquartier ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen. Ggfls. werden weitere Untersuchungen und im Fall eines nachgewiesenen Quartiers ein Aufschub des Abbruchtermins sowie Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Der Rückbau hat in jedem Fall händisch zu erfolgen. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass potenziell in Spalten sitzende Fledermäuse nicht verletzt oder getötet werden können. Sollten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen.

Ökologisches Beleuchtungskonzept
Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, ist die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern (warmweißes, UV-freies Licht mit geringen Blauanteilen, Farbtemperatur max. 3000 Kelvin) auszustatten. Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen warmweißer Lichtfarbe locken beispielsweise um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an als herkömmliche Lampen (BUND 2003). Einen Überblick über empfohlene Leuchtmittel und deren Auswirkungen auf Insekten bietet beispielsweise der Flyer „Insektenfreundliche Leuchtmittel" des BUND Landesverbandes Schleswig-Holstein (BUND o. J.). Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (SCHMID et al. 2012) informiert über weitere Lösungsmöglichkeiten. Demnach sind geschlossene Gehäuse ohne Fallenwirkung zu verwenden, deren Material sich nicht über 60 °C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet. Von einer Verringerung der Lichtverschmutzung profitieren insbesondere lichtempfindliche Arten wie z. B. Fledermäuse. Hierfür ist auf eine gezielte Ausrichtung des Lichtpegels nach unten und eine Abschirmung der Leuchtquellen zur Seite sowie nach oben zu achten. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Abstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bodendenkmalschutz
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.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Bodenschutz
Für den B-Plan 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. 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. Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein ggf. erforderlicher Massenausgleich hat möglichst innerhalb des Baugebietes zu erfolgen.

Der auf dem Gelände liegende belastete Reitsand wird vor Satzungsbeschluss komplett entfernt.

Einsehbarkeit von DIN - Vorschriften
Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen eingesehen werden.

Kampfmittelvorkommen
Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht als Bombardierungs- und Stellungsbereiche gekennzeichnet sind, verbleibt ein Restrisiko einer Kampfmittelbelastung, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen 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 der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung sofort zu verständigen.

Überflutungsschutz
Der Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) gibt folgenden Hinweis:
Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächig 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 Rückstauebene (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.

In der Gestaltungsrichtlinie des Baugebiets ist die notwendige Geländemodellierung zum Schutz vor Überflutung für das gesamte Baugebiet als auch insbesondere für die Einzelhausbebauung nördlich der Planstraße F erläutert.

Externe Kompensationsmaßnahmen
Die externe Kompensation im Umfang von 38.737 Wertpunkten erfolgt über die folgenden Ökokonto-Maßnahmen in der Gemarkung Dahl, Flur 14: Maßnahme Nr. 1 befindet sich auf dem Flurstück 956 (Aufwertung Wiese zu Streuobstwiese). Für die Kompensation werden 2.154 Ökopunkte gekauft. 1.743 Punkte wurden auf dem Flurstück 597 von der Maßnahme Nr. 4 (Umwandlung Fichtenbestand zu Niederwald) gekauft. Die Maßnahme Nr. 7 (Umwandlung Fichtenbestand zu Eichenmischwald) befindet sich auf dem Flurstück 55, hier werden 19.668 Ökopunkte für die Kompensation gekauft. Die Maßnahme Nr. 8 (Umwandlung Fichtenbestand zu Niederwald) befindet sich auf Flurstück 59. Auf dem Flurstück 100 befindet sich die Maßnahme Nr. 9 (Umwandlung Fichtenbestand zu Buchenmischwald).

Das Ökokonto wurde von der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen eingerichtet und anerkannt. Der Erwerb der Ökopunkte durch die HEG wird über einen Kaufvertrag mit dem Ökokontoinhaber und über den Erschließungsvertrag zum Plangebiet gesichert.

Für die städtebauliche Planung

Hagen, ______________

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport
Dipl.-Ing.
Techn. Beigeordneter

Fachbereich Stadtenwicklung, -planung und Bauordnung
Dr. Ing.
Fachbereichsleiter

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hagen, ______________

Dipl.-Ing. Susanne Kösters
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am 15.12.2016 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Planes beschlossen hat. Der Beschluss wurde am 13.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, __________

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte vom 27.01.2020 bis zum 07.02.2020 durch öffentliche Unterrichtung und Erörterung. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.01.2020.

Hagen, __________

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am __________ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan-Entwurf beschlossen.

Hagen, __________

Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom __________ bis __________ einschließlich im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __________

Hagen, __________

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am __________ nach § 10 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hagen, __________

Oberbürgermeister — Schriftführer

Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch ist nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich am __________ bekannt gemacht worden. Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches eingesehen werden können.

Hagen, __________

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Bebauungsplan Nr. 8/16 (676)
Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt

1. Ausfertigung

Entgegenstehende Festsetzungen
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt sind die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 2/99 (507) "Kuhlerkamp Süd" unwirksam. Dasselbe gilt für die Festsetzungen weiterer Pläne und Satzungen, die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt.

Stand der Planunterlagen:
Liegenschaftskataster 2023
Topografie 2023
Gemarkung: Haspe
Flur: 3

Planverfasser:
pp a|s
Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Hörder Burgstraße 11 | 44263 Dortmund

Maßstab 1 : 500 — **09.04.2024**