



STADT WIEHL

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 108

"Damtestraße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 22.09.2022

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**freudenberger straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Wärmepumpen) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht an eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB grenzt.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude darf die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Wohneinheiten nicht überschreiten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Wärmepumpen, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

1.5 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten (gem. § 12 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen ausgeführt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Fassadengestaltung (Oberflächengestaltung)

Die Fassaden sind als weiße Putzfassade auszuführen. untergeordnete gebäudeteile dürfen verschiefert oder mit Naturholz o.ä. abgesetzt werden.

2.2 Flachdachbegrünung bei Garagen

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

3. Hinweise zu Maßnahmen des Artenschutzes (ohne bodenrechtlichen Bezug)

3.1 Vermeidungsmaßnahme V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze - Vögel

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

3.1 Vermeidungsmaßnahme V 2 Bauzeitbeschränkung - Vögel

Um eine Beeinträchtigung durch Störung von Brutvögeln in der näheren Umgebung zu vermeiden, ist der Baubeginn außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

4. Hinweise

4.1 Hinweis 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 Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

4.2 Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

4.3 Hinweis Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.