TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Nach § 1 (5) BauNVO sind die in den Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2. Die östlich der Turnhalle gelegene Gemeinbedarfsfläche darf je eine Woche Anfang Juni und im August/ September als Festplatz genutzt werden. Zusätzliche kulturellen oder sozialen Zwecken dienende Veranstaltungen sind hier ausnahmsweise zulässig, wenn bei deren Beantragung nachgewiesen wird, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen nicht zu erwarten ist.

1.3 Gemäß § 19 (4) BauNVO darf im MI 1 die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 durch Nebenanlagen nicht überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

2.1. Die Gebäude im Mischgebiet 1 (MI 1) sind in offener Bauweise bei einer maximalen Gebäudelänge von 25 m unter Einhaltung der nach BauO NRW vorgeschriebenen Abstände zu errichten.

2.2. Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und dichte Bepflanzungen über 0,80 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

2.3. Im MI 1 sind an der der Wipperführter Straße zugewandten Grundstücksseite die Gebäude traufständig zu errichten.

2.4. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

3.1. Gemäß § 16 (3) BauNVO darf die Firsthöhe der im MI 1 gelegenen Gebäude 237,00 m ü.NN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt dabei die oberste Dachbegrenzungskante (Oberkante Firststein) gemessen in der Mitte jedes Firstes.

3.2. Das natürliche Gelände entlang der L 286 ist im MI 2 so anzuschütten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden in deren Mitte mindestens auf Straßenniveau (zwischen 223,00 und 220,00 m ü.NN.) liegt.

4. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

4.1. Die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind mit Ausnahme der Hauszuleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Leitungstrassen über Leitungsrechte gesichert werden. Auch diese Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4.2. Leitungen dürfen auch innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlegt werden, solange die Zweckbestimmung der Maßnahmenfläche

erhalten bleibt. Das Pflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen in einem Abstand von je 2 m von der Leitungsachse bedarf der Zustimmung des Versorgungsträgers. Die Trassen sind für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich zu halten. Nutzungs- und Leitungsrechte sind bei Vorliegen der Ausführungsplanung zu sichern.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1. Die im Plangebiet vorhandenen und in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume nach DIN 18920 bzw. RAS LG 4 vor Beschädigung durch Baufahrzeuge zu schützen.

5.2. Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Der Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

5.3. Notwendige Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Schotter, Ökopflaster).

5.4. Bei der Errichtung von Stellplätzen ist nach jedem 4. Stellplatz ein Laubbaum der unten stehenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unversiegelte Baumscheibe muss mindestens 6 m² umfassen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortgerechter einheimischer Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Mindestens 20% der Gartenfläche sind mit diesen einheimischen Gehölzen anzulegen. Das Pflanzen von Nadelhölzern mit Ausnahme der Eibe ist ausgeschlossen. Als Grundstückseinfriedungen sind nur freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus Arten dieser Liste zulässig. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind unaufgefordert durch Gehölze der folgenden Pflanzliste zu ersetzen.

Bäume:

Feldahorn	*Acer campestre*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Wildbirne	*Pyrus communis*
Stieleiche	*Quercus robur*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Sträucher:

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Hundsrose	*Rosa canina*

Trauben-Holunder *Sambucus racemosa*

Obstbäume:
alle alten, robusten Obsthochstämme (Sortenliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)

6.2. Böschungen sind zum Schutz vor Erosion flächendeckend mit Gehölzen der Pflanzlisten zu bepflanzen.

6.3. Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 – 100 cm hoch, Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 7 bis 9 cm.
Der Pflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1 m, bei Bäumen 2 m.

7. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB i.V.m. § 8 und § 8a BNatSchG)

7.1. Den Eingriffen auf den Grundstücken Gemarkung Engeldorf, Flur 7, Flurstücke 136 und 2587 wird auf selbigen Grundstücken und auf den Grundstücken Gemarkung Engeldorf, Flur 7, Flurstücke 135 und 35 das Anpflanzen eines 1.130 m² großen baumheckenartigen Gehölzstreifens aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mittleren Baumholzes zum Ausgleich zugeordnet. Das verbleibende Ausgleichsdefizit ist durch die Anlage eines 169 qm großen Waldmantels mit einheimischen standortgerechten Laubhölzern auf dem außerhalb des Planraumes liegenden Grundstück Gemarkung Oberodenthal, Flur 6, Flurstücke 947 u. 981 (nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens Bechen Gemarkung Oberodenthal, Flur 6, Flurstück 1065) zu kompensieren.

7.2. Bei Pflanzung der Gehölze sind die Vorgaben der zuvor aufgeführten Pflanzliste zu berücksichtigen. Alle Gehölze sind auf geeignete Weise vor Verbiss zu schützen und in den ersten 3 Jahren freizuschneiden. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen. Stückzahlen der Gehölze und Pflanzschemata sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) nr. 24 BauGB)

8.1. Entlang der Wipperfürther Straße (L 286) sind Wohn-, Schlaf und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Gebäudeseite vorzusehen oder wahlweise mit Schalldämmlüftern auszustatten. Denkmalgeschützte Gebäude sind hiervon ausgenommen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Dachform und -neigung
Die in der Planzeichnung festsetzte Dachform und -neigung gilt für das Hauptdach.

Dachaufbauten
Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Sie sind mit Satteldach und geraden Seiten auszubilden. Die Abstände von den Außenkanten Giebelmauerwerk müssen mindestens jeweils 1,0 m betragen.

Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Mauern, Holzzäune und hinterpflanzte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Mülltonnen
Mülltonnen und Müllboxen müssen der Einsicht von öffentlichen Flächen durch Eingrünung entzogen werden.

C. Beseitgung von Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a (3) LWG NW)

Das im MI 1 und MI 2 anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach Vorklärung ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im wasserrechtlichen Verfahren ist eine Einleitung nach ATV- Merkblatt 153 zu beurteilen.

D. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die Baudenkmäler sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Das Baudenkmal Wipperführter Straße 231 schließt die 5 Laubbäume vor dem Gebäude ein.

Hinweis:
Aufgrund fehlender Unterlagen lässt sich nicht mehr feststellen, ob und in welchem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 a Bergbau umgegangen ist. Aus diesem Grund kann eine Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB) dieser Flächen nicht erfolgen. Grundsätzlich muss jedoch damit gerechnet werden, da sich im Bereich der Ortslage Biesfeld früher Bergwerksfelder befanden. Daher sind die Baugrundverhältnisse im Bauantragsverfahren durch den Bauherren eigenverantwortlich zu klären.