# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Flächen und Anlagen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

## 3. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

## 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, der über die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen wird, ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

# II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Stellplatzverpflichtung

Stellplätze sind Flächen auf Privatgrundstücken, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. Als Stellplätze gelten entsprechend hergerichtete Freiflächen, Carports oder Garagen. Stellplätze sind so herzustellen und zu befestigen, dass sie witterungsunabhängig ganzjährig benutzbar sind.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird für Wohnungen

- bei einer Wohnfläche bis 50 m² auf 1 Stellplatz,
- bei einer Wohnfläche von 50 bis 75 m² auf 1,5 Stellplätze,
- bei einer Wohnfläche von mehr als 75 m² auf 2,0 Stellplätze

festgesetzt. Ergibt sich ein Dezimalwert, so ist dieser zur Ganzzahl aufzurunden.

Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Ausnahmsweise können Stellplätze auf geeigneten Grundstücken in der Nähe hergestellt werden, wenn ihre Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich und tatsächlich auf Dauer gesichert ist. Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Entfernung zu diesem nicht mehr als 100 m Wegelänge beträgt.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind spätestens bis zu Fertigstellung der stellplatzfordernden Anlage herzustellen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze obliegt dem Bauherrn.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind ausschließlich Laubhecken oder offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. Dabei sind die offenen Einfriedungen mit Laubhecken zu hinterpflanzen. Bei der Verwendung eines Zaunes ist die Hecke in der Höhe des Zaunes zu halten.

Die Vorgartenbereiche der Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten.

## III. KENNZEICHNUNG

### Humose Böden

Der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Bereich wird aufgrund des humosen Bodenmaterials als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## IV. HINWEISE

### Bodendenkmalpflege

Es liegen Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher eine archäologische Begleitung zu gewährleisten. Bodeneingriffe sollen nur unter archäologischer Fachaufsicht und Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland durchgeführt werden. Eine Abstimmung mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist mindestens 8 Wochen vor Baubeginn erforderlich.

### Kampfmittel

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

### Bergbau

Einer von der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW beauftragten bergbaulichen Stellungnahme (hier: Steinkohlenfremde Abbaubereiche im Untersuchungsgebiet vom 20.11.2003) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet als Verbreitungsgebiet miozäner Braunkohlenflöze – Hauptflözgruppe mit Flöz Morken an der Basis – ausgewiesen wird. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, diese Unterlagen einzusehen. Die Einsichtnahme ist schriftlich bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW zu beantragen.

### Grundwasserabsenkungen (Ergänzung nach öffentlicher Auslegung)

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zu den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus beding-ten Grundwasserabsenkungen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem nach Beendi-gung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen bedingten Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen mög-lich. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anla-gen sind zu beachten.

### Grund- und Schichtwasserverhältnisse (Ergänzung nach öffentlicher Auslegung)

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausge-führt werden (ggf. ist auf die Errichtung von Kellergeschossen zu verzichten oder Keller sind mit wasserdichter Wanne zu errichten).