Gemeinde Stemwede

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.5 „Kalberkamp“ (Wohnquartier am historischen Ortskern)

Gebietsabgrenzung:

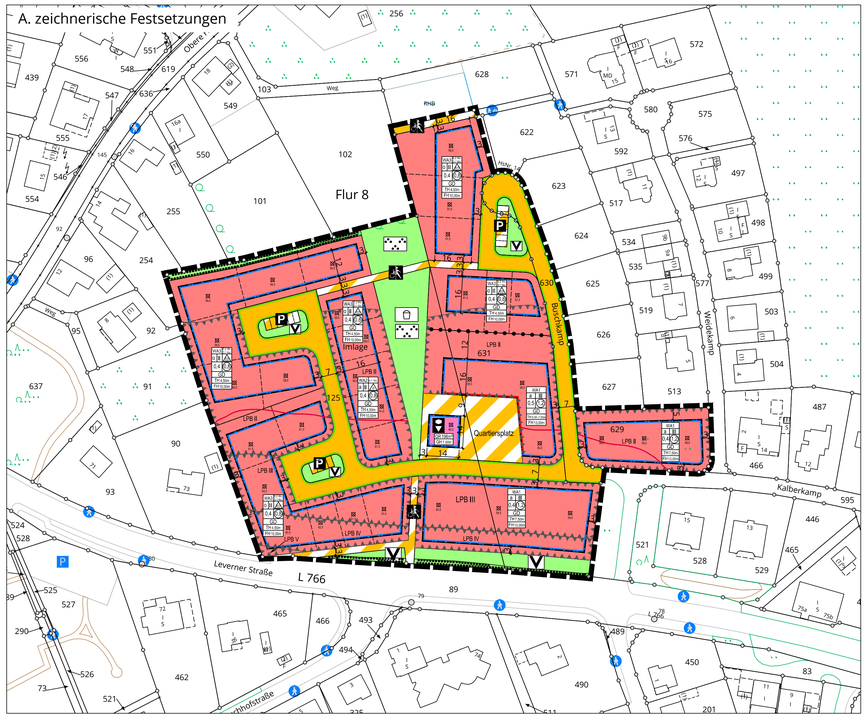
Gemarkung:	Levern
Flur:	8
Flurstücke:	125, 631, 628 tlw. , 629 und 630
Größe des Plangebietes:	2,6 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A. zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Örtliche Bauvorschriften
E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung ist beigefügt.

A. zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungs- verfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 20232 I Nr. 88);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

Anmerkung

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stemwede, Buchhofstraße 13, 32351 Stemwede-Levern einsehbar.

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Planungsbüro Drees & Huesmann Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de Bielefeld, den ..... Dipl.-Ing. Jonas Runge	Katasternachweis Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand der Kartengrundlage: Minden, den Kreis Minden-Lübbecke Der Landrat -Kataster- u. Vermessungsamt- Im Auftrage: ..... Der Bürgermeister	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Stemwede hat am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Stemwede, den ..... Der Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Stemwede, den ..... Der Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Stemwede, den ..... Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666) vom Rat der Gemeinde am ..... als Satzung beschlossen worden. Stemwede, den ..... Der Bürgermeister	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Stemwede, den ..... Der Bürgermeister	

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sowie gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

z.B. 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,8 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

GR 196 m² — maximale Grundfläche (GR)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

z.B. TH 4,50m — maximal zulässige Traufhöhe

TH 6,00 -7,50m — mindest bis maximal zulässige Traufhöhe

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

z.B. FH 10,00m — maximal zulässige Firsthöhe

GH 7,50m — maximal zulässige Gebäudehöhe

Obere Höhen-Bezugspunkte

Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Für die Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist beim geneigten Dach (GD) die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).

z.B. 59,0 — Unterer Höhen-Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN – Normalhöhennull).

Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Im WA1 können Gebäude mit Baukörperlängen von über 50 m errichtet werden.

Die Hauptbaukörper sind spätestens nach einer zusammenhängenden Gebäudelänge von 25,0 m durch bauliche Gebäudevor- oder Rücksprünge zu strukturieren.

Im WA2 sind die Gebäude als Hausgruppen (Kettenhäuser) zu errichten. Hausgruppen (Kettenhäuser) sind einseitig grenzständig an der südlichen Grundstücksgrenze sowie mit Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

ED, H — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig

Baulinie

Eine Bebauung kann von den festgesetzten Baulinien um bis zu 5,0 m vor- oder zurücktreten, sofern es sich um untergeordnete Bauteile handelt.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Innerhalb des Plangebietes müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien einhalten. Seitlich ist mindestens 0,50 m Abstand von diesen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen).

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (siehe D.) ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

C.6 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

V — Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

C.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

E: 2Wo — 2 Wo - Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

D: 1Wo — 1 Wo - Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

H: 1Wo — 1 Wo - Je Hausgruppe (Kettenhaus) ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

C.8 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Quartiersplatz — Zweckbestimmung: Quartiersplatz

C.9 Anlagen und Einrichtungen der erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ allgemein zulässig.

C.10 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

V — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

C.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Stellplatzbegrünung

Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Naturnahe Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

In der Berechnung zur Pflanzung von Bäumen sind die Bäume zur Stellplatzbegrünung mit zu berücksichtigen.

Sämtliche Anpflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die jungen Laubbäume sind vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Dieser Schutz kann mit einer Einzäunung (Höhe ca. 1,60 m) über ca. 5 Jahre erreicht werden. Gehölzausfälle und -verluste sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Beispielhafte Pflanzliste für Laubbäume (nicht abschließend):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie

Artenschutz

Um das Töten und Verletzen des Bluthänflings sowie von häufigen und verbreiteten Vögeln während der Brut und von deren nicht flüggen Jungvögeln zu vermeiden, ist eine starker Rückschnitt oder die Fällung von Gehölzen im Plangebiet auf einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, dementsprechend in den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu verlegen. Auch ein starker Rückschnitt des in die Planung integrierten Feldgehölzes auf der nördlichen Plangebietsgrenze sowie der Kronenbereiche der Baumreihe entlang der Leverner Straße ist auf den genannten Zeitraum zu beschränken.

Lichtmanagement

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen für Außenbereiche (Straßenbeleuchtung, Gebäudefassaden, Gartenbeleuchtung) sind ausschließlich zulässig:

- Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin (z. B. gelbe PC Amber LED, bernsteinfarbene LED)
- Beleuchtungsstärken bis max. 10 Lux
- voll abgeschirmte Leuchten mit Gehäusen / Blenden für eine zielgerichtete Projektion, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen

Beleuchtungen sind möglichst dicht über den zu beleuchtenden Flächen (niedrige Lichtpunkthöhen) und auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtet zu installieren, sodass keine Beleuchtung über die Nutzfläche hinaus erfolgt.
Beleuchtungen von Straßen, Zufahrten und Parkplätzen sind auf eine gestalterisch und funktional notwendige Anzahl sowie, wo möglich, durch Bewegungsmelder auf die Zeit der Nutzung zu beschränken. Die Abschaltung der Straßenbeleuchtung in den Nachtstunden ist vorzusehen.
Flächige Beleuchtungen z. B. der Fassaden oder nächtliche Lichtquellen mit dekorativer Funktion in den Freiflächen sind nicht zulässig.

C.12 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Bei Neuerrichtung von Gebäuden dürfen im gesamten Plangebiet keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von Dachaufbauten (Kamine, Dachgauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.

C.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

A.6 LPB III — Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Es wird empfohlen, die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken so vorzunehmen, dass Wohn- und Schlafräume bzw. von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden.

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)

Beurteilungspegel nachts = 45 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden darf.

Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereichs IV und V sind zum Schutz eines Außenwohnbereichs je Wohneinheit (Balkone und Terrassen) baueitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zu installieren, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB(A)).

Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 89 BauO NRW

Dachgestaltung

GD — geneigtes Dach: Als geneigtes Dach ist ausschließlich das Sattel-, Zelt- und Walmdach zulässig.
Die Dächer sind hinsichtlich der Dachneigung symmetrisch auszubilden.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten.
Vom Giebel sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten.
Gauben sind mit geneigtem Dach und in einheitlicher Dachneigung auszuführen.
Gauben dürfen an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
In den Bereichen mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sind auf einer Dachflächenseite maximal 3 Dachflächenfenster bis maximal 1,40 m Höhe in einfacher Sparrenfeldbreite zulässig.
Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.
Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Fassadenmaterial

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fassaden mit Putz oder geschlämmten Vormauerziegelwerk in den Farbtönen weiß oder grauweiß auszuführen (RAL 9001-9003, 9010, 9016). Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind abweichende Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig. Glänzende Oberflächenmaterialien sind unzulässig (z.B. Fliesen, Marmor, glänzende Keramik, Kunststoff oder Glasbausteine).
Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

Vorgartenbereiche

In Vorgärten ist der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage. Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,00 m - 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,70 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden. In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über Straßenoberkante zulässig.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Oberfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o.ä.).

Dacheindeckung / Nutzung solarer Strahlungsenergie

Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Doppel- und Kettenhäuser

Bei Doppel- und Kettenhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

12 — vorhandene Bebauung

822 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

Flur 8 — Flurbezeichnung

Flurgrenze

3 — Maßzahl (in m)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bodendenkmäler

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 LWLArchäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) 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 DSchG NRW). 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 DSchG NRW).
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Starkregen

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanalgen zu berücksichtigen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

Bodenschutz

Im Sinne der Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sind Eingriffe in den Untergrund zu minimieren, um schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verhindern.
Gemäß § 200 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Auch sonstiger anfallender Bodenaushub sollte möglichst nicht deponiert, sondern einer Wiederverwendung auf den Baugrundstücken zugeführt werden.

Bergbau

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heithöfen“ sowie über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
Im südöstlichen Randbereich des Planbereichs streicht das etwa in SW-NO-Richtung verlaufende, ca. 0,30 m mächtige und mit rund 15° nach SO einfallende Steinkohlenflöz „Südlagerflöz“ unter einer nur sehr geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Oberseite des Steinkohlengebirges (Karbon) aus. Es wird empfohlen, auf möglicherweise vorhandene altbergbauliche Hinweise im südlichen Planbereich zu achten.
Bei einem eventuellen Aushub von Baugruben sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei eine Lagerstätte (z. B. Steinkohlenflöz) oder Auflockerungen angetroffen, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung.

Kampfmittel

Aus den Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Verdachtsflächen mit Artilleriebeschuss. Es wird empfohlen, die noch unbebauten Bereiche im Geltungsbereich vor Baufeldfreimachung zu sondieren.
Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die zuständige Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

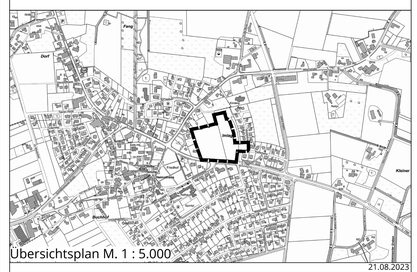
Baugrund

Im nördlichen Teil des Plangebietes stehen quartärzeitliche schluffige bis tonige Ablagerungen der Drumoräne an, sowie im südlichen Teil Ton-, Schluff- und Sandsteine der Unterkreide (Bückeberg-Schichten). Im tiefen Untergrund treten auslaugungsfähige Salzgesteine des Jura (Münder-Formation) auf. Es wird empfohlen vor der Baufeldfreimachung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Gemeinde Stemwede

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.5 „Kalberkamp“ (Wohnquartier am historischen Ortskern)

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

21.08.2023

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de