

Städtebauliche Zielvorstellungen und Festsetzungsmöglichkeiten für das Baugebiet „Weitkamp II“

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
Stadtplanung		
<p>Dachform Verschiedene Bereiche im Plangebiet mit verschiedenen Dachformen</p>	<p>Zur Regelung der Dachform und -neigung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB getroffen werden.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Dachform: <i>Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO i.V.m.§ 9 Abs. 4 BauGB</i> <u>zulässige Dachform der Hauptbaukörper,</u> <u>Flachdach, zulässige Dachneigung hier 0° bis 5°,</u> <u>Zeltdach, zulässige Dachneigung hier 20° bis 25°</u> <u>Satteldach, zulässige Dachneigung hier 35° bis 40°.</u></p>	
<p>Städtebauliche Dichte Überwiegend lockere Bebauung</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 2a BauGB können in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen getroffen werden. Gem. § 9a Abs. 1 Nr. 1 BauGB stellt die BauNVO durch die §§ 22 f. BauNVO dazu konkretisierend die Festsetzung von <u>offener oder geschlossener Bauweise</u> sowie von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen zur Verfügung. Daneben kann auch die Festsetzung einer Firstrichtung in Betracht kommen.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Bauweise: <i>Offener Bauweise</i></p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
<p>Höhenentwicklung beschränken</p>	<p>Zur Regelung der Höhenentwicklung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB hinsichtlich Geschossigkeit, First- und Traufhöhe getroffen werden.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Höhenentwicklung: <i>Eingeschossigkeit, Traufhöhen von maximal 4,80 m, Firsthöhen von maximal 9,50 m für Einfamilienhäuser</i> <i>Mehrfamilienhäuser erhalten entsprechend angepasste Festsetzungen</i></p>	
Verkehrsplanung		
<p>Kreisverkehr neuer Kreisverkehr im Norden und Anbindung an die Straße „Uthof“</p>	<p>Zur Regelung der Verkehrsflächen können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen werden.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Verkehrsfläche: <i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i></p>	
<p>Fuß- und Radwegeverbindungen</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt werden. Festsetzung von Grünflächen, auf denen Fuß- und Radwege hergestellt werden können</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Verkehrsfläche: <i>Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage</i></p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
<p>Straßenquerschnitt Straßenquerschnitt: 8,50 m Fahrbahnbreite auf den Haupterschließungsstraßen sowie 6,00 m für die Erschließung rückwertiger Bebauung; 1,50 m Gehwege, 5 cm Rundbord, Pflanzbeete, mehrere höhengleiche Überquerungsmöglichkeiten, Tempo 30)</p>	<p>Zur Regelung der Verkehrsflächen können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen werden. Festsetzungsvorschlag zur Verkehrsfläche: <i>öffentliche Straßenverkehrsfläche</i></p>	
Grün- und Freiflächenplanung		
<p>Erweiterung bzw. Herstellung eines Grünstreifens mittig des Plangebiets sowie Aufwertung des dort vorhandenen Grabens</p>	<p>Als Instrument klimaschützender Stadtentwicklung können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Festsetzungen zu öffentlichen oder privaten Grünflächen festgesetzt werden. Festsetzungsvorschlag zu Grünflächen: <i>Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage</i></p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
Pflanz- und Erhaltungsbindung Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern	<p>Nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen erfolgen müssen oder dass bestimmte Bäume, Sträucher oder sonstige Anpflanzungen erhalten werden müssen. Hier Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang des Bergelerbachs sowie Anpflanzungen entlang des Grabens mittig des Plangebiets. Anlegen eines Blühstreifen.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Begrünung und Grünerhaltung: <u>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</u> <i>Die Flächen von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.</i></p> <p><u>Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u> <i>Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern, soweit und durch Ergänzungspflanzungen, soweit erforderlich, zu vervollständigen.</i></p>	
Klimaschutz- und Klimaanpassungsplanung		
Grüne Infrastruktur		
Maß der baulichen Nutzung Begrenzung der zu versiegelnden Flächen auf privaten Grundstücken	<p>Zur Regelung der baulichen Dichte können Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB getroffen werden.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Grundflächenzahl GRZ: <i>GRZ 0,3 für Einfamilienhausgrundstücke</i> <i>GRZ 0,4 für Mehrfamilienhausgrundstücke und kleine Grundstücke für Bungalows</i></p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
<p>Verbot von Schottergärten</p>	<p>Zur Vermeidung der Verschotterung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20 und 25a BauGB getroffen werden.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Gestaltung privater unbebauter Flächen: <i>Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Ein erforderlicher Fassadenspritzputz ist davon ausgenommen.</i></p> <p><u>Vorgarten</u> <i>Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.</i></p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
<p>Pflanzgebot von Gehölzen Grundstückseinfriedungen durch Hecken</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können Pflanzgebote für Gehölze festgesetzt werden. Grundstückseinfriedungen:</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Pflanzung einer Hecke: <i>„Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.“</i></p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
Wasser und Boden		
<p style="text-align: center;">Retentionsflächen</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können Flächen als öffentliche Grünfläche, welche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist, festgesetzt werden.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zu Retentionsflächen: <i>Grünfläche, Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche</i></p>	
<p style="text-align: center;">Dachbegrünung auf Wohngebäuden, Carports, Garagen und Nebenanlagen</p>	<p>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt werden</p> <p>Festsetzungsvorschlag zu Dachbegrünung: <i>„Wohngebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzt Flächen können hierfür angerechnet werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.“</i></p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
Bauen		
Gestaltungsfestsetzungen Verwendung heller Baumaterialien für Fassaden	<p>Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in § 89 Abs. 1 BauO NRW geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Fassadengestaltung: <i>Fassadengestaltung: „Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassen in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.“</i></p>	
Dachbegrünung von Flachdächern	siehe Eintrag unter Wasser und Boden Dachbegrünung auf Carports, Garagen und Nebenanlagen	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
Energie		
<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen Nutzung solarer Energie</p>	<p>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG kann eine Gebäudeausrichtung durch Festsetzung von Baufeldern und <u>Firstrichtungen</u>, welche die Sonnenexposition berücksichtigen, vorgeschrieben werden.</p> <p>Festsetzungsvorschlag zur Gebäudeausrichtung: <i>- Überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</i> <i>- Hauptfirstrichtung</i></p>	
<p>Wärmeversorgung Machbarkeitsstudie für verschiedene Szenarien zur Wärmeversorgung sowie Beantragung von Fördermitteln gem. Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (Wärmenetzsysteme 4.0)</p>	<p>Noch in Klärung: Festsetzung von Flächen für eventuell notwendige Versorgungszentralen</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (verpflichtend) über (auch) technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien einschließlich von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen. Bei den (auch) technischen Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB kann die Gemeinde den Bauherrn verpflichtende Festsetzungen treffen. Die Festsetzungen gehen hier wie etwa im Bereich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) oder im Bereich des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 24 BauGB) über eine Angebotsplanung hinaus. Der städtebauliche Klimaschutz eröffnet daher nicht nur ein Angebot, sondern gibt in dem Rahmen der entsprechenden Festsetzungen den Bauherren bindende Verpflichtungen auf.</p>	
Mobilität		
<p>Carsharing-Angebot</p>	<p>Noch in Klärung: Festsetzung von Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen für entsprechende Pkw gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB von Flächen</p>	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
-----------	-------------------------	-----------------------

Hinweise und Empfehlungen im Bebauungsplan

Als Empfehlung formulieren (Bsp. Klimaschutzsiedlung Oelde): „Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.“

Eingrünung von Abfallbehältern	„Abfallbehälter sollten möglichst nicht im Vorgarten aufgestellt werden. Zudem wird empfohlen, sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht einzusehen sind.“	
Rasengittersteine bei öfftl. und priv. PKW-Stellplätzen	„Grundsätzlich ist für private Stellplätze eine wasserdurchlässige Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwagenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder die Verwendung vergleichbarer wasserdurchlässiger Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zur Sicherung des Grundwasserdargebots anzustreben.“	
Private Zisternen	„Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Fassungsvermögen von mindestens 20 Litern je m ² versiegelter Fläche zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser eingeleitet werden kann. Teilversiegelte Flächen können im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet werden. Die Zisterne sollte mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal ausgestattet sein.“	

Kriterium	Festsetzungsmöglichkeit	Änderungsformulierung
-----------	-------------------------	-----------------------

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens

Sozialer Wohnungsbau und Oelder Mietpreisbremse	Keine Regelung auf Bebauungsplanebene	
Einbindung vorhandener ÖPNV-Anbindung	Keine Regelungsmöglichkeit auf Bebauungsplanebene	
Beet-Patenschaften	Keine Regelungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene	
Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen sichern und Luftaustauschbahnen freihalten	Vorgeschriebene Gebäudeausrichtung durch Festsetzung von Baufeldern und Firstrichtungen, welche die Windexposition berücksichtigen; evtl. auch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	
Gebäudestandards	Keine Regelungsmöglichkeit auf Bebauungsplanebene	
Grundstücksgrößen 87 Einfamilienhausgrundstücke mit etwa 430 – 700 m ² Grundstücksfläche	Vorschlag für Grundstücksgrenzen. Vermessung der Grundstücke erfolgt durch Fachdienst Liegenschaften. keine Festsetzung im Bebauungsplan	
Grundstücksgrößen 12 Mehrfamilienhausgrundstücke mit etwa 800 - 1.200 m ² und max. 6 bzw. 8 Wohneinheiten	Vorschlag für Grundstücksgrenzen. Vermessung der Grundstücke erfolgt durch Fachdienst Liegenschaften. keine Festsetzung im Bebauungsplan	