Bebauungsplan Nr. 5, Ortsteil Billig, für einen Bereich der Dinkelstraße

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

1.3 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauONRW) zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Carports bzw. Stellplätze sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von min. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Gebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt 14 Stück hochstämmige Obstbäume (Wildobst: Wildbirne, Wildapfel, Eberesche) anzupflanzen.

Die Hochstämme sind mit Dreibock und in Baumschulqualität (StU 10-12 cm) fachgerecht zu pflanzen.

1.6 Bedingte Festsetzung (§ 9 (2) Satz 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung schraffiert ausgewiesenen Fläche im Südosten des Plangebietes ist eine Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn die vorhandene Rindermasthaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Haferstraße 5 eingestellt wird.

2. Kennzeichnung

2.1 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.2 Artenschutz

3.2.1 Baufeldfreimachung

Grundstücke, die im Eingriffsgebiet bebaut werden sollen, sind ab spätestens Anfang März des jeweiligen Jahres vegetationsfrei zu halten. Bei einer längeren Stilllegung und aufwachsender Vegetation ist mit der Ansiedlung verschiedener Vogelarten zu rechnen. Ist eine zügige Bebauung nicht möglich, muss die Eingriffsfläche durch das Installieren von Vogelscheuchen (Flutterbänder an Stangen) oder manuell/mechanisch wöchentlich gestört werden (Ablaufen, Befahren mit Traktor etc.).

3.2.2 Ersatzhabitate für das Rebhuhn

Es ist davon auszugehen, dass das Eingriffsgebiet durch das Rebhuhn zumindest als Ruhestätte im Sinne des Gesetzes genutzt wird und einen Teillebensraum der Art darstellt.

Um die ökologische Funktion dieses Teilhabitats aufrecht zu erhalten, müssen im Rahmen von CEF-Maßnahmen Ersatzlebensstätten geschaffen werden.

Hierzu stehen die unmittelbar im Westen angrenzenden Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7.700 qm zu Verfügung. Zunächst ist ein rund 15 Meter breiter, 1.730 qm großer, extensiv genutzter Grasstreifen mit Obstgehölzen als Eingrünung und Sichtschutz vorgesehen. Die Wiese kann als Deckung für Rebhühner fungieren und darf nicht vor dem

1.08. gemäht werden. Eine angrenzende, rund 6.000 qm große, derzeit als Intensivacker genutzte Fläche, ist als Schwarzbrache zu entwickeln.

Hierzu ist der Bereich jährlich bzw. alle zwei Jahre durch Grubbern, Fräsen oder Pflügen von der Vegetation zu befreien (September-Februar). Der im Frühjahr aufkommende Bewuchs mit Ackerwildkräutern ist zu belassen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist untersagt. Um den Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage des Rebhuhns zu fördern sowie aus optischen Gründen, können streifenförmige Blütenmischungen eingesät werden (s. Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz (LANUV 2012) oder www.riegerhofmann.de; z. B. Mischung mit autochthonem Saatgut „22 Wildacker“).

Grundsätzlich ist eine Rotation der Maßnahmen auch in andere Flächen möglich. Um zumindest die theoretische Erreichbarkeit für das Rebhuhn weiter zu gewährleisten, soll die Fläche nicht weiter als 2 Kilometer vom Eingriffsgebiet entfernt liegen.

3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung in der Ortslage Billig erfolgt über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen ist dem Niederschlagswasser-/Regenwasser-Kanal zuzuführen.