

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
0,3	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
TH 6,5m talseitig	Traufhöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

E	Einzelhäuser
Baugrenze	Baugrenze

Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Strassenbegrenzungslinie	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
MV	Mischverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
unterirdischer Mischwasserkanal gem. § 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB
Grenze der 4. Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Baugestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

SD	Satteldach
WD	Walmdach
KD	Krüppelwalmdach

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

1053	Flurstücksgrenzen und -nummern
vorhandene Bebauung	vorhandene Bebauung
10,0	Bemaßung von Abständen
vorgeschlagen Grundstücksteilung und Bebauung (städtebauliches Konzept)	vorgeschlagen Grundstücksteilung und Bebauung (städtebauliches Konzept)

Teil I: Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Baugebiet sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 und 16 BauNVO)
Zulässige Traufhöhe
Gebäude sind mit einer Traufhöhe von max. 6,50 m talseitig zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die jeweils im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche talseitig. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur- und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Minderung des Versiegelungsgrads
Private Stellplätze, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdergebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Abflussbeiwert C max. 0,5) zu befestigen.
4.2 Dachbegrünung
Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 15° aufweisen, sind zu 100% der Dachfläche mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 55 WHG und § 44 LWG NRW)

Das Niederschlagswasser ist in dem WA-Gebiet auf den privaten Grundstücken zu versickern. Es wird eine auf das Bauvorhaben bezogene individuelle Durchlässigkeitsprüfung und die Bemessung der Versickerungsanlage nach DWA A 138 vorgegeben.

6. Gestalterische Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 BauO NRW

6.1 Dächer

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer (Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KD) zulässig.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis maximal zur Hälfte der zugehörigen Traufänge zulässig.

6.2 Begrünung der Vorgärten und Gärten

Begriffsbestimmung Vorgarten
Vorgarten im Sinne dieser Satzung ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), von der eine Erschließung erfolgt, und der im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück festgesetzte Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.
Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen und Carports sowie Zuwegungen zum Eingang (Zuwegungen: max. 2 m Breite) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Anlage von Schottergärten (Steinschüttungen, etc.) ist unzulässig.
Im Baugebiet ist auf jedem Grundstück im Vorgarten ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität: H, 3xv., m.B. 16-18 cm oder Stammbusch, 3xv., m.B. 300-350cm.

Pflanzenliste:

Baumarten	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata	Winterlinde
Hochstämmiger Obstbaum	

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigiffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

6.3 Einfriedungen

Im Baugebiet sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausschließlich als geschnittene Hecken aus Gehölzen einer Art zulässig.

Zu verwendende Gehölze:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Teil II: Hinweise

1. Artenschutz

Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.
Die folgende Vermeidungsmaßnahme zugunsten des Artenschutzes ist im Zuge der Bauarbeiten zu berücksichtigen:
• Gehölzrodungen und Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche 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 Unteren Denkmalbehörde (Stadt Balve, Tel. 02375/926-0) oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe 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 Denkmalschutzgesetz NW). 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 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sin die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Balve oder aber die örtliche Polizei zu verständigen.

4. Böschungskörper / Straßenrandsteine

Durch den Straßenbau bedingte Böschungskörper sind auf den einzelnen Grundstücken zu dulden. Gleiches gilt für die Rückenstützen aus Beton für die Straßenrandsteine sowie für die Fundamente der Straßenbeleuchtung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

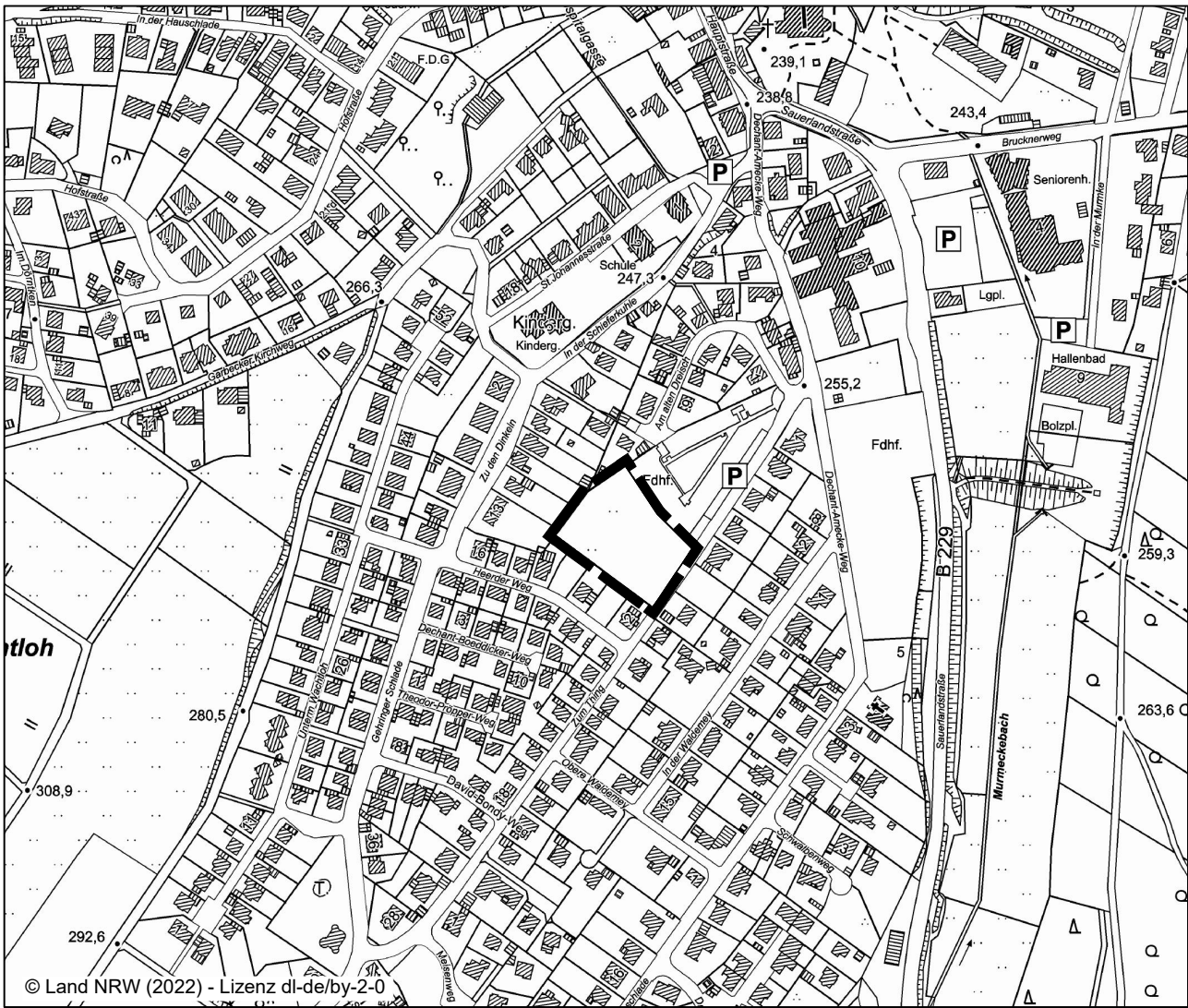
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung

Stadt Balve

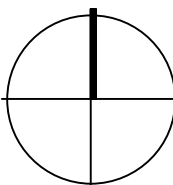


4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gehringers Schlade"

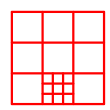
-Vorentwurf-



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



M. 1 : 500
Stand: 21.08.2023



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34·44139 Dortmund ·Tel. 0231/557114-0