

GRUNDLAGENERKLÄRUNG WOHNBAUGRUNDSTÜCKE STELTENBERGSTRASSE



WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die Gebäude dürfen maximal eine Höhe von 10 m (Firsthöhe) über der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden aufweisen.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.
- Je Wohngebäude sind eine Wohnung sowie eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von maximal 75 % der Hauptwohnung zulässig.
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. Die Häuser an der Letmather Straße sind traufständig zu errichten. Die Häuser an der Steltenbergstraße können trauf- oder giebelständig errichtet werden.
- Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
- Die Vorgärten sind zu begrünen. Stellplätze, Carports und Garagen sind im Vorgarten unzulässig.
- Pro Wohneinheit sind 2 private Stellplätze nachzuweisen.

- Die Dacheindeckungen sind in Anlehnung an traditionelle Farben aus nicht hochglänzenden Materialien in Grau-, Braun- oder Rottönen herzustellen.
- Die Dachflächen von Garagen sind zu begrünen.
- Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein heimischer Großstrauch zu pflanzen.
- An der Grenze der am Biotop gelegenen Grundstücke ist eine mindestens 1,0 m hohe und mindestens 0,5 m tiefe durchgehende Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem festgesetzten Rahmen zulässig.

Einzelheiten und die weiteren textlichen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan und der Begründung zu entnehmen.

VER- UND ENTSORGUNG

VERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

ENTWÄSSERUNG UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen-Fley. Die Entwässerung des Gebietes soll im Mischsystem erfolgen. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Steltenbergstraße und in der Letmather Straße gewährleistet. Die Grundstücke entlang der Steltenbergstraße befinden sich, in Abhängigkeit von dem Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation, teilweise unterhalb der Rückstauenebene. Gemäß § 2 Nr. 13 der Entwässerungssatzung ist „die Rückstauenebene gleichzusetzen mit der Geländehöhe über dem Anschlusspunkt an die öffentliche Abwasseranlage“. Das bedeutet, dass das anfallende Schmutzwasser und auch das Niederschlagswasser über Hebeanlagen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind. Auf die Hebeanlagen kann verzichtet werden, wenn das Gelände so modelliert wird, so dass sich die geplante Bebauung oberhalb der Rückstauenebene befindet.

Zum Schutz von Leben und Gütern vor Überflutungsgefahren müssen alle Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Fenster, Kellerlichtschächte) 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen. Können die festgesetzten 20 cm in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand eingehalten werden, können andere geeignete Objektschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem WBH vorgenommen werden.

Hinweise zum Überflutungsschutz:

Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden.

Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.).

Gebäude sind unter Berücksichtigung der wechselnden Grundwasserstände zu planen und zu bauen. Dabei ist zu beachten, dass Wasser aus Drainagen zum Schutz von Gebäuden der öffentlichen Misch- und Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert.

Weitere Informationen können der Homepage des WBH entnommen werden.

MÜLLENTSORGUNG

Sämtliche sich außerhalb des Gebäudes befindenden Müllbehälterstandplätze sind in Form einer Pergola oder Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen oder einer Hecke dauerhaft einzugrünen.

LÄRMSCHUTZ

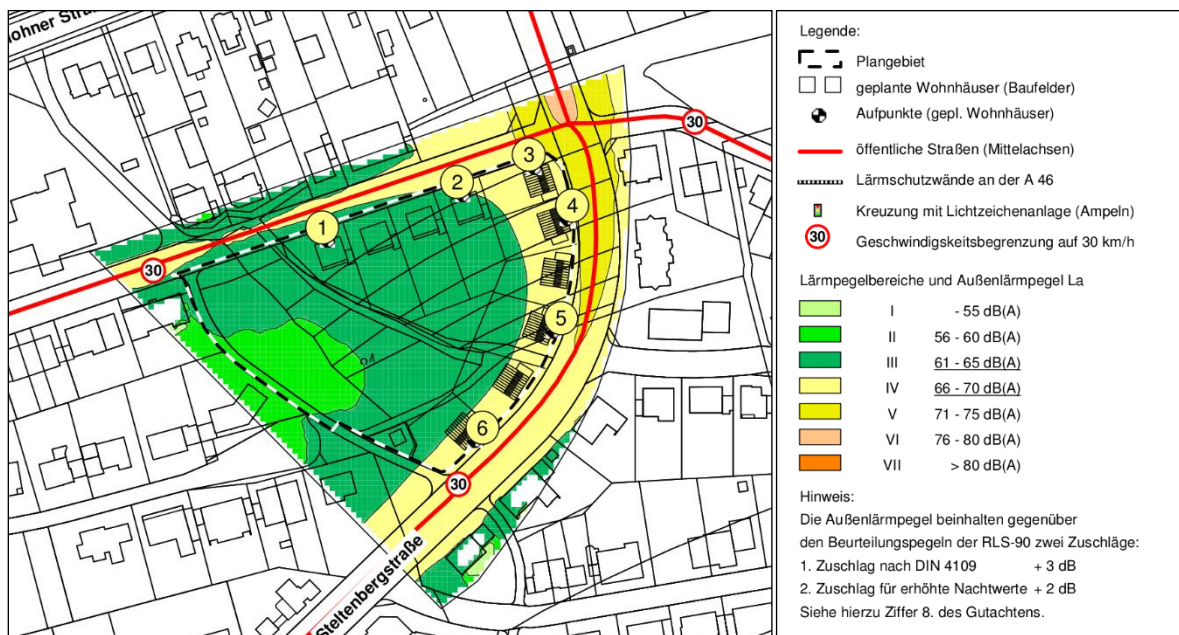
Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf. $R'_{w,res}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße

	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume
Lärmpegelbereich I	- 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB	---
Lärmpegelbereich II	56 - 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)	erf.$R'_{w,res} \geq 35$ dB	erf.$R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	erf.$R'_{w,res} \geq 40$ dB	erf.$R'_{w,res} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB	erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich VI	76 - 80 dB(A)	erf. $R'_{w,res} \geq 50$ dB	erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	erf. $R'_{w,res} \geq 50$ dB

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind in den als Lärmpegelbereiche III und IV gekennzeichneten Flächen Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Verkehrslärmraster nach DIN 4109: Maßgebliche Außenlärmpegel



Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z.B. Wohnzimmer und Wohndielen), gelten um 2 dB(A) geringere Anforderungen. Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

ARTENSCHUTZ

Zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch und Hochstauden. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Zur Vermeidung von visuellen Störungen nachtaktiver Arten (Fledermäuse, Eulen) in der westlichen zu erhaltenden Gehölzfläche ist auf eine nach Westen und Südwesten gerichtete Beleuchtung mit Kunstlicht zu verzichten, damit lichtempfindliche Arten nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Obwohl bekannt ist, dass die im Gebiet vorkommende Zwergfledermaus gern an Lampen nach Insekten jagt, wurde festgestellt, dass sie und andere Arten Licht auf Flugrouten meiden. Als Außenbeleuchtung dürfen auf der Westseite der angrenzend zum Gehölz geplanten Grundstücke nur abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten verwendet werden, die angrenzende Flächen nicht mit beleuchten.

BODENDENKMALSCHUTZ

Die LWL-Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis: 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Ca. 200 m von dem Plangebiet entfernt ist bereits eine archäologische Fundstelle bekannt. Dort wurden vorgeschichtliche Funde bei einer Geländebegehung entdeckt, die das Vorhandensein eines vorgeschichtlichen Siedlungsplatzes in dem Areal vermuten lassen. Es ist nicht auszuschließen, dass sich der Siedlungsplatz bis in den Planbereich hinein ausdehnt. Es könnte während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen, was zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen könnte. Nach dem OVG-Urteil Münster 10 A 2611/09 vom 20.09.2011 (S.17) müssen Bodendenkmäler auch bei Entdeckung nach der Plangenehmigung aufgrund der bestehenden Sicherungsverpflichtungen nach dem DSchG NW in die Denkmalliste eingetragen und entsprechend berücksichtigt werden.

BODENSCHUTZ

Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für die Bebauungsplanfläche ist derzeit keine Altlastenverdachtsfläche registriert. Das Altlastenkataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Für die Verwendung von mineralischen Reststoffen/Recyclingmaterialien ist rechtzeitig beim Umweltamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Grundwasserschwankungsbereich darf nur unbelastetes geogenes Material eingebaut werden.

KAMPFMITTELVORKOMMEN

Eine Luftbildauswertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergab, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Es wird aber auf ein bestehendes Restrisiko einer Kampfmittelbelastung hingewiesen, weil das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei Erdeingriffen ist deshalb mit besonderer Vorsicht vorzugehen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder das Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr, Bürgerdienste und Personenstandswesen sofort zu verständigen.

BEBAUUNGSVERPFLICHTUNG

Die Bebauung der Wohnbaugrundstücke erfolgt in eigener Verantwortung der Erwerber der Baugrundstücke. Aufgrund der Komplexität der Materie rät die Stadt Hagen dazu, möglichst schon vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages grundsätzliche Aspekte der gewünschten Bebauung mit sachkundiger Beratung z.B. eines Architekten zu klären. Hierfür kann die Stadt Hagen ein Grundstück für einen angemessenen Zeitraum reservieren.

Folgende Regelungen werden im Grundstückskaufvertrag aufgenommen:

„Das Kaufgrundstück wird zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses für den eigenen Bedarf des Käufers verkauft. Für den Fall, dass eine Einliegerwohnung geplant ist, darf die Größe 75% der Hauptwohnung nicht überschreiten.

Der Käufer ist verpflichtet, die entsprechende Baugenehmigung innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsschluss beim Bauordnungsamt der Stadt Hagen zu beantragen. Der Käufer verpflichtet sich weiter zur Fertigstellung des Wohnhauses innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss.

Die Bebauungsverpflichtung ist erfüllt, wenn der Käufer das Wohnhaus entsprechend § 82 (8) BauO NRW ordnungsgemäß hergestellt hat, der Käufer selbst in das Haus eingezogen ist und dies durch Vorlage einer Kopie der Meldebescheinigung nachweist.

Diese Bauverpflichtung bedeutet nicht, dass die Stadt Hagen die tatsächliche und rechtliche Bebaubarkeit des Grundstücks garantiert. Sie lässt die Befugnisse der Stadt Hagen in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung oder Ablehnung von Baugesuchen sowie ihre Planungshoheit, verbindliche, planungsrechtliche Feststellungen über die Nutzung des verkauften Grundstücks zu treffen, unberührt.

Sollte sich hiernach ergeben, dass das verkaufte Grundstück für den vorgesehenen Zweck nicht bebaut werden kann, so hat der Käufer das Recht, vom Vertrag zurück zu treten. Weitergehende Ansprüche, insbesondere solche auf Schadensersatz statt Leistung oder auf Minderung des Kaufpreises stehen ihm nicht zu.

Ein Weiterverkauf des Kaufgrundstücks vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung ist nicht zulässig.

Eine einvernehmliche Verlängerung der Fristen ist möglich. Eine Fristverlängerung soll insbesondere dann vorgenommen werden, wenn eine eingetretene Verzögerung nicht vom Käufer zu vertreten ist.“