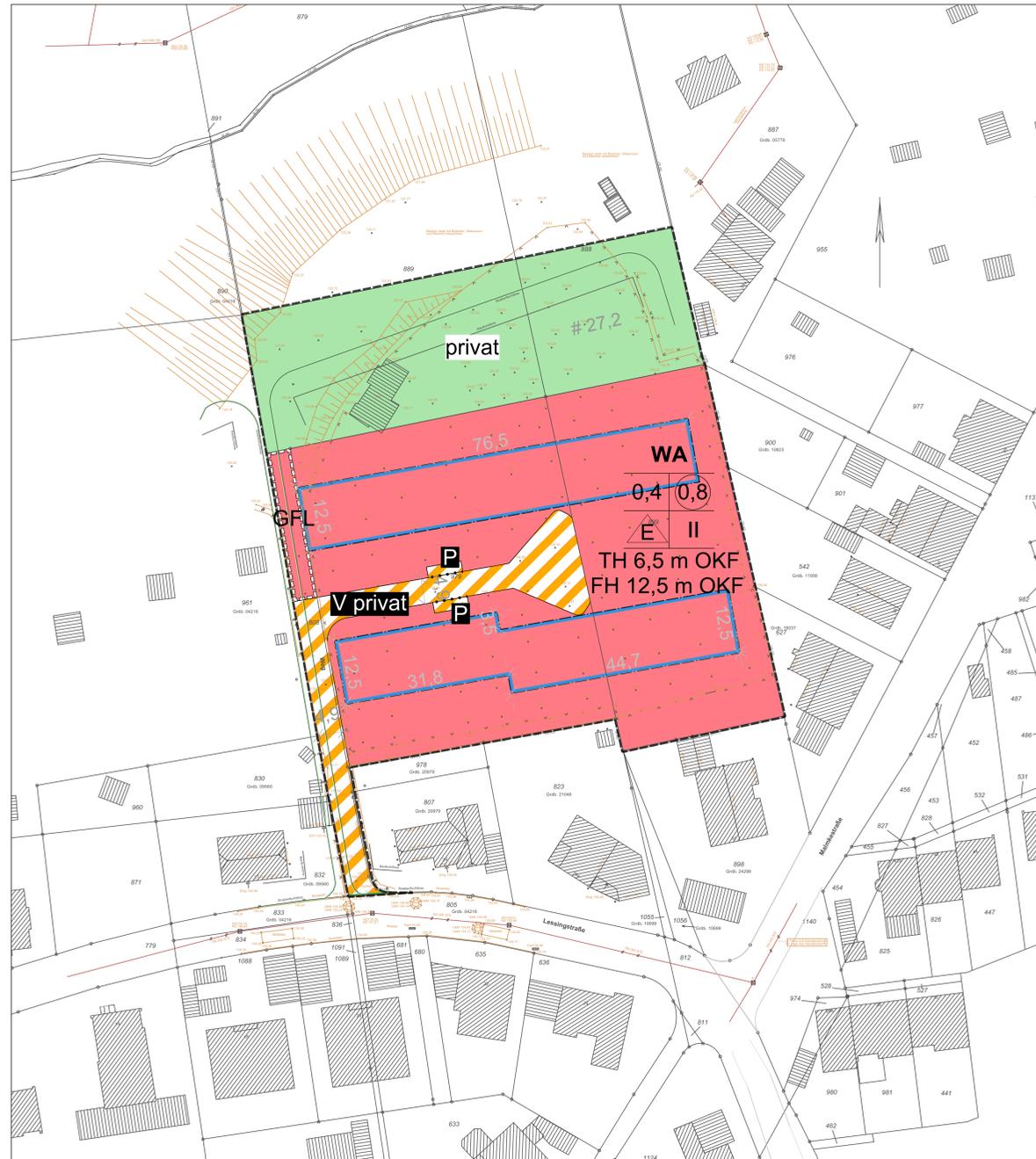


Bebauungsplan Nr. 2/22 (710) Wohnbebauung Lessingstraße – Verfahren nach § 13b BauGB Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung



Zeichenerklärung

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

■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II Zahl zulässiger Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

TH 6,5 m OKF Maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

FH 12,5 m OKF Maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Bauweise & überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Einzelhaus (§ 22 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V privat Zweckbestimmung: Privater verkehrsberuhigter Bereich

P Zweckbestimmung: Parkplätze

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Private Grünfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Begrenzung Geltungsbereich

123 Flurstücke mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die maximale Traufhöhe entspricht dem Maß von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) mit der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Firsthöhe ist von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (OKF) bis zum First oder Oberkante Attika zu bemessen.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung um maximal 2,0 m überschritten werden. Untergeordnete Dachaufbauten für haustechnische Anlagen dürfen hierbei maximal 20 % der Grundfläche des Dachs einnehmen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner belastet.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die privaten Grünflächen sind mit lebensraumtypischen, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist pro angefangenen 150 m² ein Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 15 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sind als Gründach anzulegen.

Die Gründächer sind zu mind. 80 % mit einem auf die Begrünung abgestimmten Substratmaterial in einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 12 cm auszuführen, extensiv mit standortgerechten Gräsern und Stauden zu begrünen und als Gründach dauerhaft zu unterhalten.

Regenerative Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die nutzbaren Dachflächen von Sattel- und Walmdächern sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

Auf Dachflächen von Flach- und Pultdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen. Diese sind aufgeständert anzuordnen, dabei sind die Abstände der Modulreihen, die Modultiefe und die Höhenlage der Module so auf die Vegetation abzustimmen, dass eine flächige Dachbegrünung unter den Modulen dauerhaft nicht beeinträchtigt ist.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Vorgärten
Im WA sind die Flächen zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der vorderen Bauflucht der überbaubaren Grundstücksfläche in der kompletten Breite des Grundstücks als Vorgärten anzulegen, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen, den Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ Abfälle sowie den erforderlichen Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten; die Bepflanzung der Grünflächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Steingärten sind nicht zulässig. Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze ausschließlich im Bereich der Garagenzufahrten zulässig sowie Zuwegungen zu Gebäuden außerhalb von Garagenzufahrten mit einer Breite von nicht mehr als 2,0 m anzulegen.

Textliche Hinweise

folgen im weiteren Verfahren.

Der Rat der Stadt Hagen hat am _____ nach § ____ Abs. ____ Baugesetzbuch (BauGB) diesen Plan beschlossen.

Oberbürgermeister		Schriftführer	
Entworfen	Gezeichnet	Geprüft	Fachdienstleiter
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
Techn. Beigeordneter		Fachbereichsleiterin	
Keune		Hammerschmidt	

Bebauungsplan Nr. 2 / 22 (710)
Wohnbebauung Lessingstraße
Verfahren nach § 13 b BauGB
Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung
Januar 2022