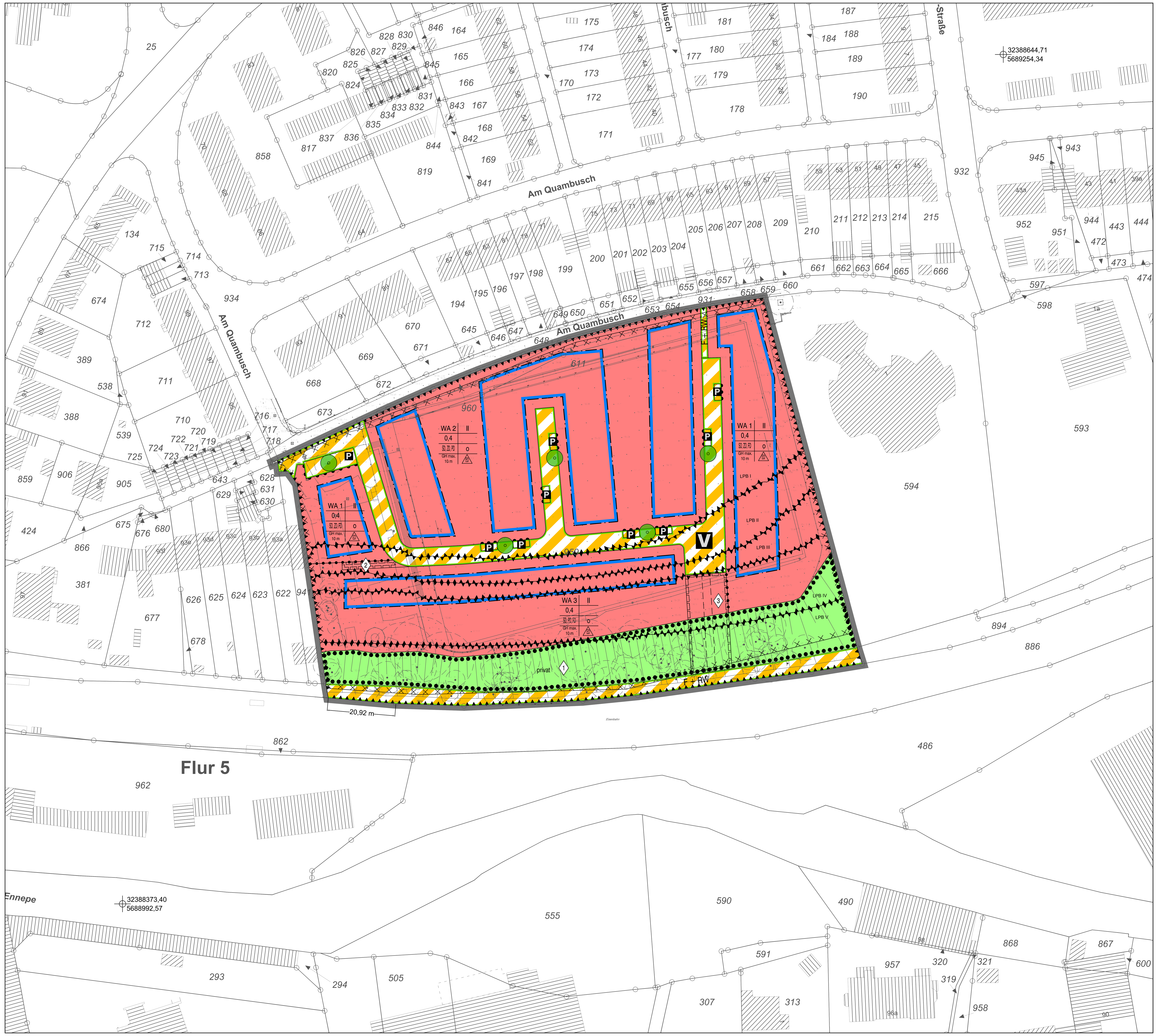
HAGEN
Stadt der FernUniversität

Bebauungsplan Nr. 1/15 (664)
Wohnbebauung Am Quambusch
Verfahren nach § 13a BauGB



Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 19 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO

GH max. — maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen über der Oberkante des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges. Die absolute Höhe (First) wird bestimmt durch den obersten Messpunkt des Daches.

Bauweise - Baulinien - Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i . V. m. § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Berück - sichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW). Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil der Baugrundstücke (die zulässige Grundfläche) entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Baugrenze

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 Nr. 1 BauO NRW)

SD — Satteldach

FD — Flachdach

ZD — Zeltdach

PD — Pultdach

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen und die äußere Gestaltung nach § 86 BauONRW sind, soweit sie festgesetzt werden, in einer Nutzungsschablone dargestellt.

Art der baul. Nutzg.	Zahl der Vollgesch.
Grundfl.-zahl	Geschoßfl.-zahl
Dachform	Bauweise
Gebäude-höhe	Bebauungsart

z. B.

WA	II
0,4	
SD, ZD, FD	o
GH max. 10 m	ED

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung :

F + RW — Fuß- und Radweg

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PRIVAT — Grünflächen (privat)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 1)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Diese Darstellung entfällt, wenn die Abgrenzung mit einer Begrenzungslinie der Verkehrsfläche zusammenfällt. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

1 — siehe textliche Festsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung 2 u. 3)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3) (siehe Kennzeichnung)

Bestand und sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

Bemerkung
Die verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, dem ALKIS-Signaturen-Katalog NRW

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze mit Vermarkung

Vorhandene Böschung

Stützmauer

Geplante Treppenanlage

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die baulichen Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über der Oberkante des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges, nicht überschreiten. Gemessen wird im rechten Winkel, ausgehend von der Mitte der Erschließung zugewandten Gebäudefront, zu dem betreffenden Wegesrand.

Zulässigkeit von Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
3. die der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen bezogen auf den Verkehrslärm der Bahnstrecke 2423 sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau' zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus gemäß nachstehender Tabelle ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf.R'w,res) der gesamten Außenhülle bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw. dieser Räume.

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

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind in den als Lärmpegelbereiche II bis 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.
Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z. B. Wohnzimmer und Wohndielen, Büroräume), gelten um 5 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.

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Vorgarten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude - sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.
Garagen und Carports müssen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterstandplätzen und Fahrradabstellanlagen sind im Vorgarten unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Ebenerdige Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten.

Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf den Hauptgebäuden sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten. Solarenergiegewinnungsanlagen sind von der Höhenbegrenzung der baulichen Anlage ausgeschlossen. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien installiert werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Sollen Bäume mit vorhandenen Höhlenbildungen entfernt, sind diese zum Schutz der Fledermäuse und planungsrelevanter Vogelarten vorher auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die genannten Arten zu überprüfen. Ggf. sind Nisthilfen für die Arten im verbleibenden Baumbestand aufzuhängen. Die Planung und Anbringung der Kästen ist durch einen Fachbiologen beratend zu begleiten. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Defekte Kästen sind zu reparieren oder zu ersetzen. Die Kästen tragenden Bäume sind dauerhaft aus der forstlichen Nutzung zu nehmen.

Zur Minderung der Gefährdung und Störung nachtaktiver Tiere darf die Beleuchtung nicht in die Umgebung abstrahlen. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme" zu verwenden (z. B. Natriumlampen oder warmweiße LED-Beleuchtung, siehe auch textliche Hinweise).

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Flachdächer und flach geneigten Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20° sowie die Dächer der Garagen und Carports flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Aufzüge. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine Dachbegrünung zu ermöglichen, sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Anlage zu begrünen.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Sämtliche Gebäudeöffnungen von Neu- oder Umbauten müssen mindestens 20 cm über dem an das Gebäude anschließenden Gelände liegen. Dies gilt für das Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude, die mit diesem verbunden sind.

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.

Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die an die Verkehrsflächen anschließenden anderen Flächen sind so zu gestalten, dass sie sich den festgesetzten Straßenhöhen angleichen.

Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Im Plangebiet sind die Böschungen an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden. Veränderungen (z. B. Veränderung der Neigungswinkel, Verschiebung, Ersatz durch Stützmauern oder Ähnliche) sind unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind Versickerungsanlagen und versickerungsfähige Flächenbefestigungen unzulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für alle nachfolgenden Pflanzgebote gilt, dass die Bepflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie Abgänge jeglicher Art gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen sind. Die zu pflanzenden Arten sind aus der Pflanzliste 1 auszuwählen.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Symbolen zur Anpflanzung von Bäumen, ist jeweils ein Baum in einem Baumbeet von mindestens L: 5,00 m x B: 2,45 m x T: 1,50 m zu pflanzen.

Zur Pflanzung der Straßenbäume sollen folgende Arten in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mind. 14-16 Stammumfang, verwendet werden:

Pflanzliste 1

- Eberesche (Sorbus intermedia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Baumhasel (Coryllus colurna)
- Amberbaum (Liquidamber styraciflua)

Die Baumscheiben sind zur Schaffung eines Blütenangebotes im Straßenraum für Insekten und andere Tiergruppen mit geeigneten Stauden, möglichst heimischen Arten, zu unterpflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Bepflanzung mit immergrünen Bodendeckern ist nicht gestattet.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (2. oder 3. Ordnung) in der Mindestqualität Hochstamm, StU 12-14, mit Ballen oder im Container oder ein heimischer Großstrauch (Sträucher 2xv, im Container, 60-100 cm) zu pflanzen.

Die Vorgärten - Bereich zwischen Erschließungsfläche und Hauptgebäude (Haupteingangsseite) - sind bis auf die notwendige Zuwegung zum Gebäude zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Zuwegung zum Gebäude dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 LWG)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.

1 **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes aus Hainbuche, Vogel- und Traubenkirsche, Feld- und Spitzahorn, Stieleiche, Pappel, Bergulme, Robinie, Schlehe, Hasel, Hartriegel und schwarzer Holunder. Abgänge jeglicher Art sind gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen von den vorhandenen Geländehöhen des Baugrundstückes sowie die Errichtung von Nebenanlagen in diesem Bereich sind unzulässig.

2 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der südlichen Anlieger, der Stadt Hagen und der Ver- und Entsorgungsträger.

3 Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Hagen. Innerhalb der Belastungsfläche ist die Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

Örtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)
Für das gesamte Plangebiet gilt:

Stellplätze
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 2 private Stellplätze nachzuweisen. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche mit angerechnet.

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

Doppelhäuser
Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit identischer First- und Traufrichtung sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten.

Einfriedungen
Nicht lebende Einfriedungen in Form von Mauern, Flechtzäunen u. ä. sind im Vorgarten unzulässig. Zulässig sind lediglich lebende Einfriedungen nicht höher als 1,0 m über der Oberkante des angrenzenden, dem Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges in Form von Hecken, Sträuchern u. ä.

Klimageräte
Klimageräte, Klimaanlagen u. ä. technische Geräte sind im Vorgarten unzulässig.

Gebäudefassaden
Gebäudefassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig.
Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich ist max. eine Anlage pro Gebäude zulässig.

Staffelgeschosse
In den allgemeinen Wohngebieten ist das oberste Geschoss über den zwei Vollgeschossen als Staffelgeschoss mit einem Flachdach auszubilden, das an allen Seiten mindestens 0,5 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Dachgestaltung
Dacheindeckungen sind in nicht hochglänzenden Materialien in Grau-, Braun- und Rottönen herzustellen. Eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und nach Landesrecht sind von den festgesetzten Dachformen ausgenommen.
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von maximal 45° auszubilden.
Zeltdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30° auszubilden.
Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5 ° auszubilden.
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 20 ° auszubilden.

Kennzeichnung

Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Aufgrund der Vornutzung sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Böden vorzufinden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die Nutzung des Plangebietes bzw. Bebauung sind Sicherungs- und Sanierungsarbeiten notwendig, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Grundlage hierfür ist das Bodenmanagementkonzept der Ahlenberg Ingenieure GmbH vom 25.04.2022 sowie die im Vorfeld erstellten Untersuchungsgutachten der Ahlenberg Ingenieure GmbH vom 11.10.2017 und 27.11.2020 und der Geotechnik-Institut-Dr. Höfer GmbH & Co. KG vom 21.07.2014. Die dort beschriebenen Sicherungs- und Sanierungsarbeiten sind umzusetzen.

- Aushubböden sind gemäß der LAGA M 20 zu beurteilen und entsprechend den Einbaukriterien zu verwerten oder zu entsorgen (Bei Baubeginn nach dem 01.08.2023 ist die Mantelverordnung anzuwenden).
- Der Bodenbereich mit deutlichen MKW-Belastungen (Bereich KRB 10/Gutachten Ahlenberg Ingenieure GmbH 2017) müssen gesondert aufgenommen und entsorgt werden.
- Im Hinblick auf die anstehenden Baumaßnahmen und den damit verbundenen Bodenumlagerungen ist eine Bodenüberdeckung mit unbelasteten Bodenmaterial von einer Mächtigkeit von mindestens 0,60 m im Bereich der Außenanlagen (Gärten) der geplanten Bebauung vorgeschrieben. Das angelieferte Bodenmaterial muss den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen bzw. die Z 0-Werte der LAGA für die Parameter, die nicht in der BBodSchV aufgeführt werden, einhalten. Zusätzlich ist am Übergang zu den tieferen Anfüllungen der Einbau eines Geogitters bindend. Auf die Grabesperre kann nur verzichtet werden, wenn im Zuge der Bodenbewegungen zur Geländeprofilierung ergänzende Flächenbeprobungen orientiert an den Bauparzellen erfolgen, die laboranalytisch die Unterschreitung der Prüfwerte belegen (Bei Baubeginn nach dem 01.08.2023 ist die Mantelverordnung anzuwenden).
- Bei nachträglichen Erdarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass kein belastetes Bodenmaterial an die Bodenoberfläche gelangt.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist untersagt.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Textliche Hinweise

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Bodendenkmalschutz
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. 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).

Bodenschutz
Für den B-Plan 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. Bei der Fläche des ehemaligen Sportplatzes handelt es sich um einen Altstandort mit bis zu 4,2 m mächtigen Anfüllungen aus Aschen, Schlacken und Bauschutt. Da nach der Sanierung für die Nutzung als Wohnbebauung im tieferen Untergrund weiterhin Bodenbelastungen verbleiben, wird die Fläche weiterhin im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen geführt und ist dementsprechend als Altlast gekennzeichnet. Sollten weitere 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. Sämtliche Erdarbeiten sind dem Umweltamt Hagen, der Unteren Bodenschutzbehörde, frühzeitig anzuzeigen. Die Erdarbeiten in diesem Bereich sind von einem nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren. Der Sachverständige nach BBodSchG ist dem Umweltamt Hagen, der Unteren Bodenschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.

Einsehbarkeit von DIN - Vorschriften
Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen eingesehen werden.

Kampfmittel
Es wird 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 der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

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

Bei Grundstücken, deren abflusswirksame Fläche größer als 800 m² ist, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauebene (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 Trennkanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert.

Weitere Informationen sind der Homepage des WBH (Wirtschaftsbetrieb Hagen) zu entnehmen.

Artenschutz
Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abriss der Gebäude generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüschen 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.
Auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen. D. h., vor und während der Durchführung der Arbeiten ist auf mögliche Quartiere, Nester und das mögliche Vorkommen von Tieren zu achten. Sollten im Zuge der Arbeiten Tierarten, die unter den gesetzlichen Artenschutz fallen, festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Hagen ist unverzüglich zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und ergriffen werden können.

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an größeren Gebäudeglasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (SCHMID et al. 2012) stellt verschiedene Lösungsmöglichkeiten vor, wie z. B. die Reduktion der Durchsicht, die Verwendung halbtransparenter Materialien, Farbglas oder Gebäudeverschattung.

Zur Vermeidung von visuellen Störungen nachtaktiver Arten (Fledermäuse, Eulen) in dem südlichen zu erhaltenden Gehölzstreifen ist auf eine nach Süden 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 Südseite der angrenzend zum Gehölz geplanten Grundstücke nur abgeschirmte, nach unten gerichtete Leuchten verwendet werden, die angrenzende Flächen nicht mit beleuchten.
Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z. B. von Gebäudefassaden, angrenzende Gehölzflächen und Hausgärten) ist zu verzichten. Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind auf die im Sinne der Verkehrssicherheit erforderliche Dauer zu beschränken. Hierzu können Tageslichtsensoren zum Einsatz kommen. So sind nach Sonnenuntergang nur die Bereiche auszuleuchten, in denen Tätigkeiten stattfinden. Gegebenenfalls kann hier eine „Notbeleuchtung" zum Einsatz kommen. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden. Eine Lichtfarbtemperatur von 3000 Kelvin darf dabei nicht überschritten werden.
Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen.

Für die städtebauliche Planung:

Hagen, __________

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport
Dipl. Ing.
Techn. Beigeordneter

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Dr. Ing.
Fachbereichsleiter

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hagen, __________

Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster
Dipl. Ing.
Ltd. Städt. Vermessungsdirektorin

Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am 18.06.2015 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Planes beschlossen hat.
Der Beschluss wurde am 21.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, __________
STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am 18.06.2015 beschlossen auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung zu verzichten (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
Der Beschluss wurde am 21.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, __________
STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 01.09.2015 bis zum 15.09.2015 stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 21.08.2015.

Hagen, __________
STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am __________ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan - Entwurf beschlossen.

Hagen, __________

Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom __________ bis __________ einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __________ .

Hagen, __________
STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am __________ nach § 10 und § 13 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hagen, __________

Oberbürgermeister — Schriftführer

Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch ist nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich am __________ bekannt gemacht worden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können.

Hagen, __________
STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Bebauungsplan Nr. 1/15 (664)
Wohnbebauung Am Quambusch
Verfahren nach § 13a BauGB

1. Ausfertigung

Entgegenstehende Festsetzungen
Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch sind die entgegenstehenden Festsetzungen älterer Pläne und Satzungen (z. B. Fluchtlinienpläne), die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben, unwirksam. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt.

Stand der Planunterlagen :

Liegenschaftskataster	2023
Topografie	2022

Maßstab 1:500

H:\61_4\Bebauungspläne\Haspe\15-01_B-Plan_WO_Am_Quambusch\Verfahrensordner\2024-04_Offenlage_1te_§_3-2_BauGB\Plan\2024-03-14_BPlan_01-15\2024-03-14_BPlan_01-15.dwg