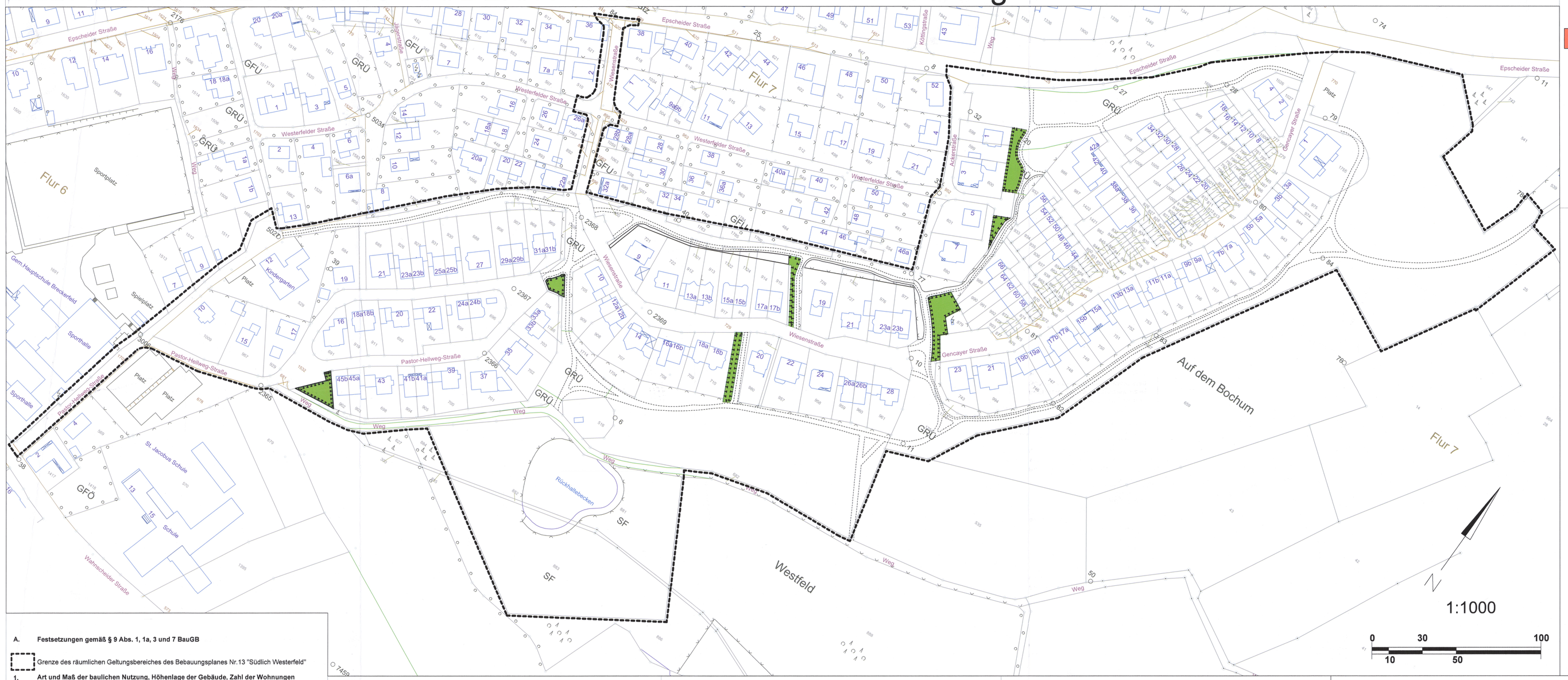
BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 "SÜDLICH WESTERFELD" - 2. Änderung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) und § 19 (1) BauNVO als zulässiges Höchstmaß, z.B.
- 0,6 — Geschossflächenzahl gemäß § 16 (2) und § 20 (1) BauNVO als zulässiges Höchstmaß, z.B.
- II — Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 (2) und § 20 (1) BauNVO, z.B.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

- o — offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
- 377,0 — maximal zulässige Traufhöhe in m ü. NN mit Begrenzung des Geltungsbereichs - siehe textliche Festsetzung Ziffer A 1
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB - siehe textliche Festsetzung Ziffer A5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB - siehe textliche Festsetzung Ziffer A 3.1

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die Stadtvertretung Breckerfeld hat die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB und gleichzeitig die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (öffentliche Auslegung von Planteil und Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2011 beschlossen.
Breckerfeld, den 13.07.2011
Bürgermeister

Durchführung der 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Dieser Bauleitplanentwurf einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 16.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2011 bis 29.09.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Nachbarkommunen und die Behörden wurden vom 22.08.2011 bis 29.09.2011 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
Breckerfeld, den 30.09.2011
Bürgermeister

Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Erneute Offenlage)
Dieser geänderte Bauleitplanentwurf einschließlich Begründung hat entsprechend der Bekanntmachung vom 19.01.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2012 bis 20.02.2012 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Die Nachbarkommunen und die Behörden wurden vom 30.01.2012 bis 20.02.2012 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.
Breckerfeld, den 21.02.2012
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Stadtvertretung Breckerfeld hat diese Bauleitplanung bestehend aus Planzeichnung und Planzeichenerklärung aufgrund der o.g. Gesetzesgrundlagen gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am 27.03.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung beschlossen. Die Bauleitplanung wird hiermit ausgefertigt.
Breckerfeld, den 28.03.2012
Bürgermeister

Ausfertigung
Diese Bauleitplanung bestehend aus Planzeichnung und Planzeichenerklärung ist am 21.06.2012 zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung ausgefertigt worden.
Breckerfeld, den 21.06.2012
Bürgermeister

Schlussbekanntmachung
Der Beschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 Gemeindeordnung Nordrhein Westfalen (GO NRW) in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 28.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung vom 28.06.2012 tritt der Bauleitplan in Kraft.
Breckerfeld, den 28.06.2012
Bürgermeister

Beglaubigung
Die Planunterlage (Stand: 19.06.2012) entspricht § 1 der PlanZV 90.
Es wird bescheinigt, dass die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.
Hagen, den 26.06.2012

STADT BRECKERFELD · EN-NEPE-RUHR-KREIS

Parthestes
Öffl. bestellter Vermessungsingenieur

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 3 und 7 BauGB

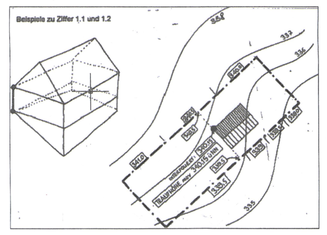
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.13 "Südlich Westerfeld"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude, Zahl der Wohnungen Höhe der baulichen Anlagen

1.1 Die Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe als Planzeichen im Verlauf der bergseitigen und talseitigen Baugrenze in 0,50 m - Sprüngen festgesetzt. Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Außenfläche der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. übersteherndem Dachhaut) und/oder die Traufinnne befinden.

1.2 Die Traufhöhe wird am höchsten Geländepunkt auf der äußeren Begrenzungslinie des Gebäudes als Höhe über NN festgesetzt. Die für das jeweilige geplante Gebäude geltende Traufhöhe über NN wird durch Interpolation ermittelt.

Beispiele zu Ziffer 1.1 und 1.2



1.3 Die Traufhöhe darf an keinem anderen Punkt des Gebäudes höher liegen als die nach Ziffer 1.1 und 1.2 festgesetzte Traufhöhe.

1.4 Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf nicht höher als 2,60 m über der gem. Ziffer 1.1 und 1.2 Traufhöhe liegen.

1.5 Die Firsthöhe darf maximal 4,50 m höher als die tatsächliche, bergseitige Traufhöhe des jeweiligen Baukörpers liegen.

2. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

2.1 Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum aus der nachstehenden Pflanzliste oder Obstbaum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus incana	Weißerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Populus tremula	Aspe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Kopfweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

2.2 Sträucher (siehe Anlage)

2.3 Je Anlage von 2 privaten Stellplätzen ist im Abstand von nicht mehr als 3,00 m zu den Stellplätzen mind. ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum, entsprechend der Baumliste Ziffer 2.1 in einer unbefestigten Fläche von mindestens 8 m² anzupflanzen. Die Verpflichtung der Baumanpflanzung gem. Ziffer 2.1 wird dadurch nicht eingeschränkt.

3. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb dieser gekennzeichneten Grünflächen sind vorhandene Gehölzbestände zu erhalten. Im Baumkronenbereich bestehender Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen gem § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Soweit der Straßenbau es erfordert, sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Privatgrundstücken zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Die gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken anzureichern und als naturnah gestaltete Parkanlage zu entwickeln.

6. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

6.1 Garagen (einschl. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb von festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

6.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubare Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO

7.1 Nebenanlagen gemäß §14 (1) BauNVO

7.1.1 In einer von der Straßenbegrenzungslinie gerechneten 3,0m tiefen Zone sind nur folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, sofern die Fläche nicht bebaut oder als Stellplatz genutzt wird. Bei mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt die dem Wohngebäude nächstgelegene traufseitige Straßenbegrenzungslinie:
- Als Einfriedung: Hecken in einer Höhe von mindestens 0,80 m und maximal 1,20 m.
- Bergseitig der Straße: Begrünte senkrechte Mauern mit Mauerwerksstruktur bis zu einer Höhe von 1,00 m. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu setzen. Böschungsmauern und bauliche Befestigungen sind nicht zulässig.

7.1.2 Für die restliche nicht überbaubare Grundstücksfläche sind folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig:
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 4,00 m sowie Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht bezogenen Sitzplatzes.
- Kinderspielanlagen.
- Schwimmbecken in einer Gesamtgröße von bis zu 30 m² (ohne Überdachung).
- Müllboxen, sofern sie so eingerichtet werden, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Ursprungsfläche, sofern bei der Überwindung der durch die Aufschüttung entstehenden Höhendifferenz mehr als 1,00 m Höhe erforderlich werden.
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- Terrassen bis zu einer Größe von max. 20 m². Darüber hinaus kann diese Terrasse mit einer an den Seiten offenen Überdachung versehen werden, wenn sie sich an das vorhandene Gebäude anfügt.
- Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser bis 7,5 m² außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche, wobei pro Grundstück nur ein Gebäude zulässig ist.

7.1.3 Alle übrigen Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auf allen nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

7.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie so weit eingegrünt werden, daß sie die Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung (Dachgestaltung für Garagen siehe Ziffer B 6)

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig, Krüppel- oder Schopfwalmdächer sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch zulässig:
a) Pultdächer, wenn deren Dachfläche zum Hauptgebäude ansteigt,
b) Flachdächer, wenn sie als Terrasse genutzt werden.

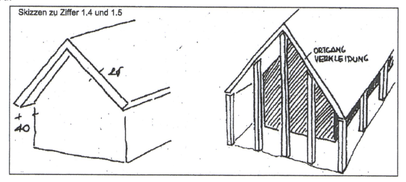
1.2 Die Dachneigung der Hauptbaukörper ist zulässig von 35° bis 45°. Bei Grenzbebauung wird eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Bei vollverglasten Anbauten und Holzanbauten ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

1.3 Alle Dachflächen eines Hauptbaukörpers müssen die gleiche Dachneigung haben.

1.4 Die Breite einer vorgesetzten Ortgangverkleidung darf die Breite von 0,25 m nicht überschreiten.

1.5 Der Dachüberstand darf 0,4 m nicht überschreiten, falls der Dachrand nicht durch Stützen getragen wird.

Skizzen zu Ziffer 1.4 und 1.5



2. Dachdeckung

Für die Dachdeckung dürfen nur Ton- oder Betonprodukte verwandt werden. In Anlehnung an die RAL sind nur folgende Farben zulässig:

3005	Weinrot	7016	Anthrazitgrau	7021	Schwarzgrau	8003	Lehmbraun
8004	Kupferbraun	8011	Nußbraun	8014	Sepiabraun	8022	Schwarzbraun
8024	Beigebraun	8025	Blaßbraun	8028	Terrabraun	9005	Tiefschwarz
9011	Graphitschwarz						

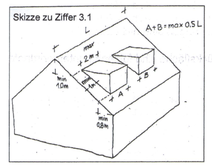
Bei Dachgaupen sind neben den vorgenannten für die Hauptdachflächen zulässigen Materialien auch die Verwendung von Zink- und Kupferblech sowie Holz - Glas - oder Metall - Glas - Konstruktionen zulässig.

3. Dachaufbauten und Dachflächenfenster

3.1 Dachgaupen

Dachgaupen sind nur als Einzelgaupen mit max. 2,50 m Breite zulässig. Zwischen den einzelnen Dachgaupen und zum giebelseitigen Dachrand muß ein Mindestabstand von 1,00 m bestehen. Die Summe der Breiten der Dachgaupen darf 50 % der Firstlänge des Baukörpers nicht überschreiten. Die Dachgaupen müssen in Grundrißprojektion einen Mindestabstand 1,00 m vom First einhalten. Zwischen Traufe und Dachgaupe müssen mindestens 3 waagerechte Reihen Dachziegel verlegt werden.

Skizze zu Ziffer 3.1

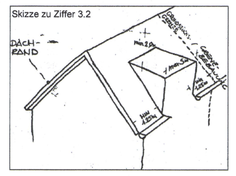


3.2 Zwerchhäuser mit Flachdach

Zwerchhäuser mit Flachdach bis 5,00 m Breite in Wohngeschoßhöhe, deren Vorderwand sich ohne Rücksprung und ohne vorgehängtes Dach aus der darunterliegenden Fassade entwickelt, sind zulässig, wenn ihr Mindestabstand zum giebelständigen Dachrand bzw. bei Grenzbebauung der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 1,25 m beträgt und die Oberkante des Flachdaches mindestens 2,00 m tiefer als die Firsthöhe liegt.

Die talseitige Traufhöhe einschließlich der Zwerchhäuser im Sinne der Ziffer A 1 der textlichen Festsetzung darf 8,75 m nicht überschreiten. Die Traufhöhen des Hauptbaukörpers dürfen auch in diesem Falle die gem. Ziffer A 1 höchstzulässigen Werte nicht überschreiten.

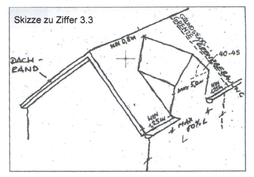
Skizze zu Ziffer 3.2



3.3 Zwerchhäuser mit Satteldach

Zwerchhäuser mit Satteldach, deren Vorderwand sich ohne Rücksprung und ohne vorgehängtes Dach aus der darunterliegenden Fassade entwickelt, sind zulässig, wenn ihr Mindestabstand zum giebelseitigen bzw. bei Grenzbebauung der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 1,25 m beträgt, falls das Zwerchhaus in der Breite 50 % der Länge der traufseitigen Wand um eine Breite von 5,00 m nicht überschreitet. Für das Dach des Zwerchgiebels wird eine Dachneigung von 40° bis 45° vorgeschrieben. Der Abstand des Firstansatzes des Zwerchgiebels vom First des Hauptdaches muß mindestens 0,80 m betragen.

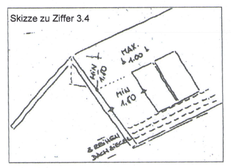
Skizze zu Ziffer 3.3



3.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster müssen zum giebelseitigen Dachrand einen Mindestabstand von 1,50 m besitzen. In der senkrechten Projektion muß ihr Abstand zum First mindestens 1,50 m betragen.
Zwischen Traufe und Dachflächenfenster müssen mindestens 3 waagerechte Reihen Dachziegel verlegt werden.
Dachflächenfenster müssen höher als breit sein und dürfen in der Breite 1,00 m nicht überschreiten, es sei denn, dass sie durch senkrechte Gliederungselemente in maximal 1,00 m breite Einzelelemente unterteilt werden.

Skizze zu Ziffer 3.4



4. Gestaltung der Außenwände

4.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Anlehnung an die nachstehenden RAL Farben auszuführen:

1013 Perlweiß; 1014 Elfenbein; 1015 Hellelfenbein; 9001 Cremeweiß; 9002 Grauweiß oder 9018 Papyrusweiß.

4.2 Andere Farben dürfen für nur 20 % der jeweiligen Wandfläche unterhalb der Traufinie sowie für Giebeldreiecke eingesetzt werden. Es sind die Materialien Naturstein und Holz in ihren natürlichen Farben sowie andere Materialien in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben zulässig:

3005 Weinrot; 7016 Anthrazitgrau; 7021 Schwarzgrau; 8003 Lehmbraun; 8004 Kupferbraun; 8011 Nußbraun; 8014 Sepiabraun; 8022 Schwarzbraun; 8024 Beigebraun; 8025 Blaßbraun; 8028 Terrabraun; 9005 Tiefschwarz oder 9011 Graphitschwarz

4.3 Reflektierende Baustoffe, ausgenommen Glas, sind nicht zulässig.

5. Gestaltung von Bauelementen zur Solarenergiegewinnung

Bauelemente, die der Solarenergiegewinnung dienen, können im Wege einer Abweichung gem. § 73 BauO NRW als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie die Außenfläche der Baukörper integriert oder nicht mehr als 20cm über die Dach- bzw. Wandflächen vorragen und die sichtbaren Metallteile nichtreflektierend gestaltet sind.

6. Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen

6.1 Auch für Garagen und Nebenanlagen gelten die Ziffern B 1 bis B 5.

6.2 Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten. Die Fußbodenoberkante zweier aneinandergebauter Garagen dürfen maximal eine Höhendifferenz von 20 cm besitzen.

6.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 10 % Dachneigung sind auf Garagen zulässig, wenn die Dachflächen der Garage als Wohnterrassen genutzt, dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung aus Gräsern, Stauden oder Kräutern bepflanzt oder mit Erdreich überdeckt werden.

6.4 Die Festsetzung gem. Ziffer 6.3 gilt nicht für Carports.

6.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Carports und Garagen mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung aus Rank- oder Kletterpflanzen zu versehen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zusätzlich zu den Stellplätzen dürfen maximal 15 % der nicht überbauten Flächen dauerhaft befestigt werden. Auch für diese 15 % sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden bzw. ist eine Entwässerung durch Seitengefälle in die Vegetationsfläche vorzusehen.

8. Gestaltung der von der nächstliegenden Straßenbegrenzungslinie gerechnet 3,00 m tiefen Zone, sofern die Fläche nicht bebaut oder als Stellplatz genutzt wird:
Nicht eingefriedete Flächen sind, soweit sie nicht befestigt sind oder als Stellplätze genutzt werden, als Grasflächen zu gestalten. Innerhalb dieser Grasflächen sind nur Laubbüsche gemäß der Pflanzliste Ziffer A 2.2 und hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzliste Ziffer 2.1 zulässig. Versiegelungen innerhalb dieser Flächen werden je Grundstück auf 25 % begrenzt.

C. Hinweise

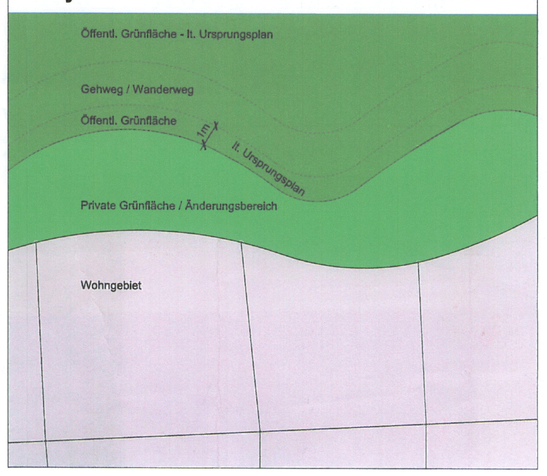
Bodeneingriffe

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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW); 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 NRW).

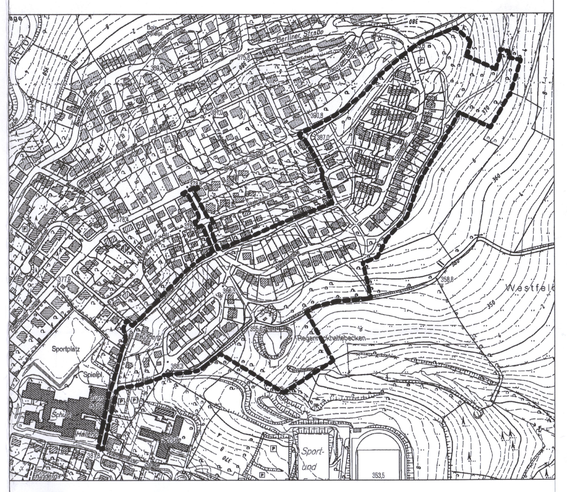
Rechtliche Grundlage

Textliche Festsetzungen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. i S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. i S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. i S. 466)
der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)
der Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990.

Systemskizze - unmaßstäblich



Übersichtskarte M. 1: 5000



Stadt Breckerfeld

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

"SÜDLICH - WESTERFELD"

Bearbeitungsstand 02.2012