



Planzeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (3), (4) und (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

z.B. 0 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Höhe baulicher Anlagen

FH 18,30 m Firsthöhe in Meter (m) als Höchstmaß

TH 7,60 m Traufhöhe in Meter (m) als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise Text Nr. 4

• abweichende Bauweise, offen gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO Text Nr. 4

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und §86 (4) BauO NW)

SD Satteldach

z.B. 25° festgesetzte Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)

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

o Straßenverkehrsflächen

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

G Gehweg

o öffentliche Parkfläche

o verkehrsberuhigter Bereich

o Dem Gebiet dienende Infrastruktureinrichtungen wie Paketstation, Wertstoffsammlerbehälter

o Die Fläche dient Anlagen für die Entwicklung eines Wärmenetzes (beispielsweise KWK-Anlage)

o Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfertigungs-, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

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

o Bäume

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

o öffentliche Grünfläche

o Spielplatz

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

o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Gewässerbegleitender Retentionsraum)

Sonstige Planzeichen

o Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

o LärmSchutzwall

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Baulichen Nutzung innerhalb eines Baugelietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

o Flurgrenze

o Flurstücksgrenze

o Flurstücksnummer

o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und §22 BauGB)

o Zweckbestimmung Stellplätze

o Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Haupterschließungsstraße (Oberkante des Abschlusses der endausgebauten Straße in der Fahrtrahmitte) in der Mitte der gemeinsamen Grenze der Baugrundstücke mit der Verkehrsfläche jeweils bezogen auf Normalhöhenmaß (NN), die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

o St

o K=51,00

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 BauGB - s. TF Nr. 15

Textliche Festsetzungen (§§ 9 und 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig

1.1. Wohngebäude

1.2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

1.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

Höhe der baulichen Anlagen (§18 (1) Bau NVO)

2. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

• der maximalen Gebäudehöhe (max. GH) ist die oberste Dachkante von Gebäuden (FH)

• die maximale Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der Außenwand mit der Dachhaut

2.1. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf das Normalhöhenmaß (NHN) (gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2. Ausnahmsweise können die Originale als Zielerelement bis 0,20m über die vorgegebene Firsthöhe hinausragen

Baugelbiet	FH	TH	Geschosse
WA ₁ bei FD	9,50 m	6,50 m	II
WA ₂ bei FD	9,50 m	6,50 m	II
WA ₃	11,00 m	6,20 - 6,50 m	III-III
WA ₄	9,50 m	4,80 m	II

Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

3. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen und über Stellplatzflächen zulässig.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4. Im WA₁, WA₂ und WA₃-Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA₄-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es sind nur Hausgruppen in Form von Kettenhäusern zulässig.

Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet werden kann (einseitige Grenzbebauung zulässig). Das Wohnhaus muss auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausnahmsweise kann auf die seitliche Grenzbebauung verzichtet werden, wenn die Gebäude als Einhäuser der Kettenbebauung errichtet werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

5. Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen baulich Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).

6. Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Dabei ist eine Überschreitung der rückwärtigen überbaubaren Fläche durch Garagen um bis zu 1,50 m zulässig, um eine Flexibilität hinsichtlich der Zuordnung der Garagen zu den Hauptgebäuden zu ermöglichen. Sofern die Garagen seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, müssen diese einen Abstand von 0,80 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um eine Eingrünung durch Hecken zu ermöglichen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist im WA₁, WA₂ und WA₃ auf 2 Wohneinheiten begrenzt. Im WA₄ wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und §86 (4) BauO NW)

Folgende gestalterische Festsetzungen gelten für das gesamte WA-Gebiet:

Dächer (§ 89 (1) BauO NRW)

Für die Dächer baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:

Baugelbiet	Dachform	Dachneigung
WA ₁	Satteldach (SD) Flachdach (FD)	25 - 40°
WA ₂	Satteldach (SD) Flachdach (FD)	25 - 40°
WA ₃	Satteldach (SD)	35 - 40°
WA ₄	Satteldach (SD) Walmdach (WD)	35 - 45°

8. Geeignete Dächer sind mit ortsbildlichen, einfarbigen und nicht glänzenden Dachpfannen einzudecken.

9. Den negativen Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen wird im Hinblick auf den § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die Flachdächer und Dächer mit geringer Dachneigung bis 10° von Haupt- und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen, dies gilt auch, wenn die Dachflächen einer solaren Nutzung dienen.

S 1 Altien

Die östlich und südlich des Plangebietes wachsenden Anlagen werden während der Bauphase durch Einzelbaumschutz oder Bauzäune geschützt. Bei der ggf. möglichen Inanspruchnahme von Bäumen für die Zufahrt werden entsprechend Ersatzbepflanzungen durchgeführt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 89 Abs. 1 Bau O NRW

10. Die Außenansicht sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

11. Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit standorttypischen Hecken herzustellen. Entlang der Vorgartebereiche sind diese in ihrer Höhe auf max. 1,20 m begrenzt, um eine angemessene Höhe der Einfriedung im Verhältnis zu den geringeren Teilen der Vorgärten zu gewährleisten. In den übrigen Bereichen ist die Höhe auf max. 2 m begrenzt, um einen ausreichenden Sichtschutz der Gartenzonen für die Bewohner zu ermöglichen. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in der Höhe der Heckenöffnung zulässig. Winkelstützen und sonstige bauliche Anlagen zur Abgrenzung des Geländes sind ausgeschlossen, um einen harmonischen Anschluss der geplanten Bauflächen an das bestehende Umfeld insbesondere Richtung Strötbach zu gewährleisten. Ergänzt werden diese Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 zur Begrünung der Vorgärten (siehe Pkt. 12).

Klimaschutz

12. Das Plangebiet befindet sich in Ortrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die im Plangebiet geplanten Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Beiträge des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Gleichzeit werden auch im Umfeld der neuen Wohnbauflächen Grün- und Gehölzflächen entstehen. Besonders der westliche Teil zur offenen Landschaft wird durch eine Retentionsfläche für die Niederschlagsableitung begrünt. Für Gärten besteht die Festsetzung, dass mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen ist und die Vorgärten zu mind. 50 % zu begrünen sind. Mit dem gepflanzten Lärmschutzwall sowie den Grünflächen, die ebenfalls mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt werden, erfolgt eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebietes. Damit fügt sich das B-Plangebiet in den durch Wohnbauflächen mit begrünter und strukturellen Gärten sowie den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen mit linearen Gehölzreihen geprägten Landschaftsraum ein.

Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke

13. Im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNRO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasseranfällig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen und zu bepflanzen. Eine Verschorstung mit Kies oder Schotter vor Vorgarten- und Gartenbereichen ist nicht zulässig. Die Anlage von Einfriedungen ist zulässig. Mindestens 50% der Vorgartenbereiche sind zu begrünen.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

14. Als aktiver Lärmschutz wird entlang der K45n Stroot ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m errichtet. Unterer Bezugspunkt ist das im Bebauungsplan festgesetzte vorhandene Geländeneau bezogen auf Normalhöhenmaß (NHN). Die Höhenlage ist mittels Interpolation zu ermitteln. Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen festgesetzt. Maßgeblich für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109, 1989, 11 ist das Schallschichtliche Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Strötbach Teil III und Teil IV“, erstellt im Auftrag der Gemeinde Heek von Richters & Hüls, Ahaus, Bericht L-2288-05 vom 11.05.2021.

Es gelten folgende Festsetzungen:

Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpegel	Außenluftschalle in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich I bis 55 dB(A)	ef R _{wa} ≥ 30 dB	ef R _{wa} ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich II 55 bis 60 dB(A)	ef R _{wa} ≥ 30 dB	ef R _{wa} ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III 60 bis 65 dB(A)	ef R _{wa} ≥ 31 - 35 dB	ef R _{wa} ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich IV 65 bis 70 dB(A)	ef R _{wa} ≥ 31 - 40 dB	ef R _{wa} ≥ 31 - 35 dB

An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Mittelwertpegel bei Werten oberhalb von 50 dB(A) liegen, wird gemäß der VDI 2719 empfohlen, Schallschutz mit schallgedämmten, versenkten Fenster- und Türschwelen Luftsperrschichten zu versehen.

Bei der Erstellung des Gutachtens ist auf der Straße Stroob eine Geschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt worden, die bei Realisierung des Bauprojekts und der Realisierung der Querungshilfen auf der Straße Stroot vom Kreisverkehr Ahrer Straße bis zum Kreisverkehr Leuskesweg seitens der Kreis Borken nach Abstimmung angeordnet wird.

Bedingte Festsetzungen (§9 (2) BauGB)

Die Folgenutzung nach Planzeichnung 2 ist erst zulässig nach Erschließung des nördlich gelegenen Bauabschnittes.

Hinweise

Zitierte Rechtsvorschriften und technische Regelwerke

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Heek, Fachbereich (Planen, Bauen und Verkehr) -Stadtplanung -, Bahnhofstr. 60, 48619 Heek, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Heek.

Trinkwasser

Sollte im Plangebiet eine Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkV) errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie in ihren wasserführenden Teilen abgebaut oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann oder geht das Eigentum oder Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage an eine andere Person über, so haben der Unternehmer oder sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Fachbereich Gesundheit des Kreises Borken spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 TrinkV). Im direkten Umkreis des Plangebietes befinden sich genutzte Eigenwasserversorgungsanlagen. Durch die erforderlichen Baumaßnahmen und die Umrüstung darf die Trinkwasserqualität nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für das Wasserwerk Heek der Stadtwerke Ahaus GmbH.

Löschwasser

Die Löschwasser Versorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 - Hinweistafeln für den Brandschutz - zu kennzeichnen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet ist keine denkmalwürdige Bausubstanz vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet. Sollten dennoch Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde z. B. Mauerwerk, Einzelfunde oder Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, so ist das der Gemeinde Heek oder dem Kreis Borken, Fachbereich Denkmalpflege für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen und das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssstätte bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Da bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmaller in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der oberen Pleistozän (Niederterrasen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können, sind ist

1. erste Erdarbeiten rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL - Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentinger Straße 258, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. der LWL - Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DMSG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Heek. Der Grundwasserschutz wird entsprechend des Bundesgesetzes des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 sichergestellt.

Niederschlagswasser

Nach § 44 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird das anfallende Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Die örtlichen geologischen Umstände lassen eine Versickerung vor Ort nicht zu.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Trennverfahren der Kläranlage in Wichum zugeführt. Für das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang.

Grundwasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes, des B-Plans Pfingsfeld im Einzugsgebiet der Wasserversorgungsanlage Heek wird aus Gründen des Trinkwasserschutzes eine Maximalliefe für Erdwärmesonden von 25m vorgesehen. Einen gleichen Untergrundaufbau wie auf dem Gelände des Wasserwerkes Heek vorausgesetzt, sind die Bohrungen dann mit einer Sicherheit von 2m die äußerst gering durchlässigen Sandmergel, die aufgrund ihrer Lithologie eine Schutzfunktion für die Trinkwasserversorgung besitzt.

Die angemessene Mächtigkeit des gering durchlässigen Sandmergels ist bei den Bohrungen durch eine fachliche Betreuung zu überprüfen. Sollte an den Standorten der Erdwärmesonden eine größere Mächtigkeit der Sandmergel ohne Feinsandlagen angetroffen werden, können die Bohrungen entsprechend vertieft werden. Werden an den Bohrpunkten jedoch schon oberhalb 27m Feinsandlagen innerhalb der Schichten der Oberkante angetroffen, sind die Bohrungen mit hochquellfähigen Tonpellets bis zur Oberkante der ersten angetroffenen Feinsandlage zu verfüllen.

Bei der Nutzung von geothermischen Wärmepumpen darf zum Schutz des Grundwassers als Wärmeträger ausschließlich Salzsäure mit einem Salzgehalt von max 2% verwendet werden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom und Wasser) vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebietes verlaufen verschiedene Leitungen der Energieversorgungsunternehmen. Für die Versorgung des Gebietes mit Strom wird eine 10 kV Kompaktstation erforderlich. Hierfür ist eine Fläche im Bereich der nördöstlichen Platze als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ ausgewiesen.

Es soll ein Niedrigenergie-Wohngebiet entstehen, um den Anforderungen der (Energieeinsparverordnung) gerecht zu werden. Die Wärmeversorgung des Gebietes soll zentral über ein Nahwärmenetz erfolgen. Eine Versorgung durch fossile Energieträger ist nicht vorgesehen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Baufeld/ Bodentürer

Die Baufeldreinhaltung auf den Grünlandflächen ist nur außerhalb der Brutzelt, also im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. zulässig.

Wärmepumpen

Bei der Nutzung von Luft-Wärmepumpen ist mit einem Schallpegel zu rechnen, welcher im WA nicht zulässig ist. Luft-Wasser-Wärmepumpen sind zur Minderung der Geräuschemissionen mit immergrünen Hecken mit dichtem Blattwerk zwischen Wärmepumpe und Nachbar anzugrünen oder mit Schallschutzwänden abzutrennen. Dabei ist zu beachten, dass an benachbarten Wohngebäuden der Beurteilungspegel der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Beleuchtung

Bei Beleuchtung der öffentlichen Verkehrswege innerhalb des Plangebietes ist eine fußerfreundliche Beleuchtung zu wählen (z. B. insektenfreundliche warmweiße LED-Leuchtmittel). Der Gehweg zwischen Retentionsfläche und Wohnbebauung wird nicht beleuchtet. Dies vermindert Lichtimmissionen in die offene Wiesenfläche des Retentionsraums und die Gehölze am Strötbach, lichtarme Räume werden dadurch erhalten.

Baumscheiben

Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 10m². Die Baumpflanzungen erhalten, wenn erforderlich einen Anfahrtschutz. Baumausfälle werden ersetzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV