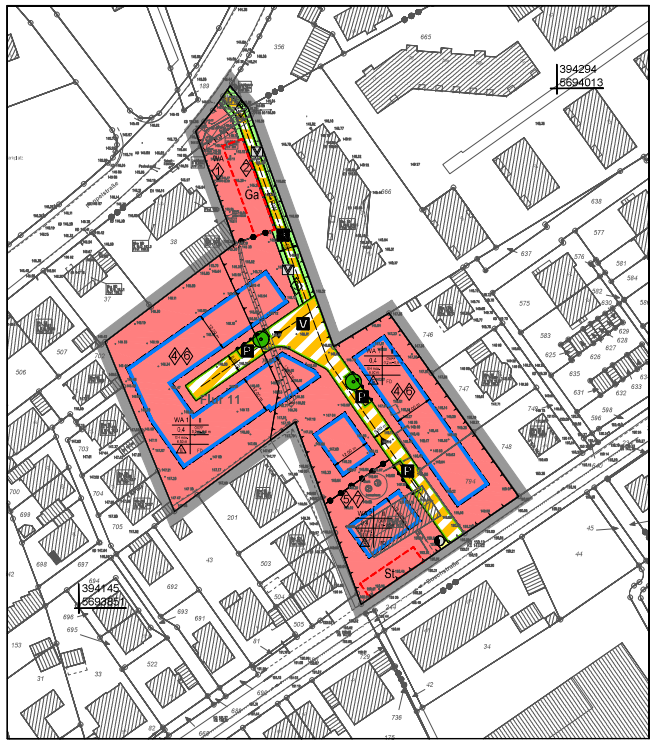
HAGEN
Stadt der FernUniversität

Bebauungsplan Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße
Verfahren nach § 13a BauGB



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GI — Grundflächenzahl I (GRZ I)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH/FF — maximale und maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss über der Oberkante des angrenzenden, den Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsweges in Meter (m)

H_{max} — Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (= Höchstmaß)

Bauweise - Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen

ED — nur Einzelhäuser zulässig

Die nebenstehend dargestellten Grundflächenzahlen ergeben sich aus der Dichte - ermittlung der Verordnung über Arbeitsflächen (BRI Rat.VWV).
Die GRZ I darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ II entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Baugrenze

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

FD — Flachdach

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen und die weitere Gestaltung sind nach §§ 9 BauGB/WV und, soweit sie festgesetzt werden, in einer Bebauungsplanliste begründet.

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Bauweise | Dachform

WA 1 | II
0.4 | GH/FF ... / ...
FD

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fuß- und Radweg

Ein-, Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Grünflächen

Grünflächen (öffentlich)

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen Bäume

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

- SD — Satteldach (Dachneigung 30 - 45 Grad)
- WD — Walmdach (Dachneigung 30 - 45 Grad)
- ZD — Zeltdach (Dachneigung 30 - 45 Grad)
- FD — Flachdach

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes)

WA 1 | II | 0.4 | GH/FF ... / ...
Diese Darstellung entfällt, wenn die Abgrenzung mit einer Begrenzungslinie der Verkehrsfläche zusammenfällt. Diese Abgrenzungen gelten nach für die Grenzbegrenzschrift.

siehe textliche Festsetzung

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen mit Vorrecht auf unterirdisch geführten Stoffen (Fernleitung)

Bestand und sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze mit Vermarkung

Vorhandene Einzäunung

Wasser

147.15 — vorh. Geländehöhe

Bestehender Entwässerungskanal (unterirdisch)

Gepl. Fuß- und Radweg o.ä. öffentlichen Grundstücke

Baum vorhanden

Baum vorhanden

Baum gepflanzt

Textliche Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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

Behebe des Bebauungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

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 Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäude (Hauptbaugrenze), sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

Im WA 1 müssen Carports und Garagen im Bereich ihrer Einfahrten zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Nebenanlagen mit Ausnahme von stellplatzüberdachenden und Fahrradanlagen sind im Vorgarten unzulässig. Je öffentlichen Straßenfläche müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Telekommunikations- und sonstigen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Ständige Gebäudeöffnungen müssen mindestens 20 cm über dem an das Gebäude angrenzenden Gelände liegen. Dies gilt für das Hauptgebäude einschließlich der Nebengebäude, die mit diesem verbunden sind.

Können die Öffnungen die 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.

Solarnutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten. 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 errichtet werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Vorgarten - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäude (Hauptbaugrenze), sind bis auf die notwendige Zufahrung zum Gebäude zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser sind die notwendige Zufahrung zum Gebäude sowie auch 4 lineare Aufstellung auf das für einen solche Bereitung angemessene Maß beschränken.

Für die Bepflanzung der Baumbeete im Straßenraum sind Bäume der folgenden Arten zu verwenden:

Örtliche Straßenbäume
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Cleveland')
- Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus) Hochstamm 3xv, 16-18

Zu angrenzenden 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, 3xv, mit Ballen zu pflanzen.
Festgesetzte Art der Gestaltung und Lichtwerte innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

Pflanzliche Gestaltungsvorschriften
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Cleveland')
- Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
- Blumen-Esche (Fraxinus ornus) Hochstamm 3xv, 16-18

Zu angrenzenden 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, 3xv, mit Ballen zu pflanzen.
Festgesetzte Art der Gestaltung und Lichtwerte innerhalb eines Jahres nachzupflanzen.

Pflanzliche Gestaltungsvorschriften
- Eibe (Taxus baccata) Heckenpflanze, 2xv, 100-150
- Zwergpfeife (Cotoneaster) Heckenpflanze, Solitär, 3xv, 150-200
- Hainbuche (Carpinus betulus) Hochstamm, 3xv, im Container, 16-18
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Solitär, 3xv, 150-200
- Eberesche (Sorbus aucuparia), Hochstamm, 3xv, 16-18

Hinweis:
Bäume, Sträucher (Blumen) vorzüglich, Bäume/Hecken (Blumen) Anmal hinterlassen Immergrüne Heckenpflanzen (Euonymus fortunei radicans)

Anpflanzen
Anpflanzen Sträucher
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa canina, Schmuck-, Busch-, Kletterrosen-Rosa
div. Wildrosen-Hybriden
Salix caprea (Salweide), Sträucher
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Bäume
Anpflanzen Bäume
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Hinweis:
Pflanzung empfohlen (Potentiell vorne)
Verdeckt-Bepflanzung (Sichtschutz-empfohlen)
Trockes-Sorbus (Sorbus intermedia)
Hohe Eberesch (Sorbus aucuparia)
Hohe Linde (Tilia cordata)

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Gebäudeteile (Inclusive Punkt des Gebäudes bei Oberkante Dachhaut / Attikaoberkante in Metern festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss, die OKFF sind über der Oberkante an dem Baugrundstück zugewandten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Gemessen wird an rechten Winkel, ausgehend von der Mitte der Verkehrsfläche, zugewandten Gebäudeseite, zu dem betreffenden Fahrbahnrand. Im Falle, in dem eine Verkehrsfläche im rechten Winkel von der Mitte der Gebäudeseite liegt, ist die nächstgelegene Fahrbahnmitte der zugewandten Verkehrsfläche maßgebend.

Überbaubare Grundstücksflächen

Überwiegte Terrassen dürfen die hintere Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Flächen für Garagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Flachdächer der Hauptgebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports sind flächendeckend zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Substratstärke muss mindestens 30 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche technisch notwendiger Dachaufbauten und Anlagen.

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur im Bereich der Hebenanlage max. 10 Garagen zulässig. Stellplätze und Carports sind unzulässig. Die Garagen sind den Grundstücken Gem. Gmkg. Flur 11 Flurstücke 665 und 666 zugeordnet.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandene Gehölzfläche der Garagenanlage ist mit Gehölzen aus, mit Hain- oder Heckenpflanzen zu begrünen, in 2 m Weidinge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Pflanzungen sind gemäß der gärtnerischen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Sichtfeld des Rad- und Radweg ist die zeichnerisch festgesetzte Fläche Oberkante Gehsteig mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün" mit standortgerechten Sträuchern Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, gemäß der Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt 400 m².
Die Mindestgröße der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt 1.200 m².

Örtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Gestaltungsmaßnahmen
Werbeanlagen sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Grelle Buntfarbentöne und spiegelnde Oberflächen sind an Gebäudefassaden unzulässig.

Installierungsanlagen/Antennen
Solaranlagen (Solarthermie und -Photovoltaik) sind an Gebäudefassaden unzulässig. Im Dachbereich ist maximal eine Anlagenart zulässig.

Dachgestaltung
Dachaufbauten, Dachfenster u. ä. technische Geräte sind im Vorgarten unzulässig.

Ausnahmsweise können Dachgauben, Dachaufbauten u. ä. technische Geräte im Vorgarten zugelassen werden wenn sie dauerhaft eingrünt oder allseitig ansichtsfrei verkleidet werden.

Dachbegrünung
Bei allgemeinen Wohngebäuden sind nicht bewohnbare Einhausungen in Form von Mauern, Flechtzäunen u. ä. in den Vorgärten unzulässig. Zulässig sind lediglich bewohnbare Einhausungen nicht höher als 1,5 m über der Oberkante der dem Baugrundstück zugewandten öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Hecken, Sträuchern u. ä.

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

Dachgestaltung
Aufgeständerten Solaranlagen auf Flachdächern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.
Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.

Stellplätze
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohneinheit 2 private Stellplätze herzustellen. Die Aufstellfläche vor den Garagen werden als Stellplätze nicht mit eingerechnet.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der Hebenanlage und festgesetzten Flächen für Nebenanlagen ausgeschlossen.
Ausnahmsweise können Garagenanlagen außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen werden.

Hinweis/Hinweise
Das oberste Geschoss über dem Zwei Vollgeschossen (WA 2) ist mit einem Flachdach auszuführen. Das Dachgeschoss (nicht Vollgeschoss) über den zwei Vollgeschossen muss an allen gegenüberliegenden Seiten mindestens 1,0 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen.

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

Für die mit der Farbe gekennzeichneten Flächen (Bombardierungsflächen) sind bei Errichtung baulicher Anlagen besondere Vorkehrungen gegen Auftrieb, Bergungen im Bereich der Bombardierung mit einer Sondierung sowie Feststellung Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen zu beantragen. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Textliche Hinweise

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Bodendenkmalschutz

Die Bodenoberfläche können Bodendenkmäler (Spuren und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. 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 unbedingt der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 - 93750, Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen, damit sie sich vor Ort ein Bild machen kann. Die Anzeige hat spätestens 4 Arbeitstage vor einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Fortsetzung wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Begleiter der Eigentümers oder Verfügungsberechtigten des Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals in einer kurz Planung der Fundumstände und zur Sicherung weitere auf dem Grundstück vorhandene Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Bei Entdeckten / Abgrabungen/ Schurfen/Ausschachtungen oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bisher unbekannte prähistorische Bodenfunde/-befunde in Form von Flintgeräten, Keramik, Metallgegenständen, Knochen und Tierresten, Holzkohlenkonzentrationen, sowie Lehm- und Steinsetzungen, Spuren von Metall- und Glasverhüttung, Schlacken, Münzen, Skelettteilen und menschlichen Knochen entdeckt werden können. Über den genauen Umfang und die weitere Lage möglicher Fossilfundstellen und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind den LWL-Museum für Naturkunde Münster unverzüglich zu melden (§ 16 DSchG NRW).
Die Entdeckung ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde mitzuteilen. Bodenfunde sind der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Archäologischen Bodendenkmalpflege (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe) unverzüglich anzuzeigen. Fundstelle und Fundumstände sind unverändert zu belassen. Begleiter der Eigentümer oder Verfügungsberechtigten des Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden können (Anspruchsnehmer Herr Dr. Pott, 0251 59 16018, Pott.Axel@lwl.org).

Bodenschutz

Für den Schutz ist, 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) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zu wirtschaften.
Bodenveränderungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Nach § 2 LBodSchG sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wasserdurchlässige Befestigungen und offenporige Beläge sind vor herkömmlichen Belägen zu bevorzugen.
Auswirkungen können durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden.

Stellen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Grundstück festgestellt werden, sind die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall ist auch die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Einsehbarkeit von DIN - Vorschriften

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

Kampfmittel

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches die nicht als Bombardierungsflächen gekennzeichnet sind, ist ein Restrisiko eines Kampfmittelfundes nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist deshalb eine besondere Vorsicht vorzugehen. Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände bedacht, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Polizeidienststelle oder der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Hagen sofort zu verständigen.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW. 2023) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz 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 Art. 1 G vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz G vom 8.12.2022 (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 Art. 3 Gesetz vom 14. September 2021 (GV. I. NRW. S. 1086).

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 Art. 2 Baulandmobilisierungs-G 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 Art. 2 Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) geändert durch Art. 11 Gesetz vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88)

Überflutungsschutz

Bei der Ausbildung des Baugrundes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Hebenlage des sterilisierten Regenwassers nicht durch die geplante Gebäude gestört unterbrochen werden um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Entwässerungsanlagen zu vermeiden.
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, weiter einschließlich mehrschichtige sind dabei so auszuführen, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert.
Weitere Informationen sind der Homepage des WBH zu entnehmen.

Artenschutz

§ Hinderungsgut: Der Abbruch der Gebäude sowie die Rodung der Bäume ist während der Hinkernmonate alle außerhalb der potenziellen Aktivitätszeit der Brutvögel möglich, zumeist zwischen November und März gestattet. Die Fällung der Bäume ist nur zwischen Oktober und Februar zulässig. Darüber hinaus können dann Einschränkungen für den Baubetrieb (z. B. Entfernen von Deckmaterial, Fassadenverkleidungen) gegeben werden.

Ausschreibungen sind in der Zeit von Hohenkern Anfang August bis Anfang April (außerhalb der Brutzeit von Hausbrütern) und Gebäudeabrisse möglich. Falls von den Zeiten abgewichen werden, so sind die Gebäude vorher von einer Biologischen Baubegleitung auf aktuelle Brutvorkommen zu untersuchen. In diesem Rahmen können die Abbruchzeiten angepasst werden.

Gestaltungsmaßnahmen Beleuchtung

Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Hebrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen ist die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern (warmweißes Licht mit geringem Blauanteile, Farbtemperatur max. 3000 Kelvin) auszuführen.

Natriumdampf-Niederdruck-Lampen sowie LED-Lampen warmweißer Lichtfarbe (oder bestenfalls mit bis zu 50 Prozent weniger Insekten an als herkömmliche Lampen (BSAD 2020). Einen Überblick über empfohlene Leuchtmittel gibt die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (LCH-HB) in d. 2012). Informiert über weitere Lösungsmöglichkeiten, Dennoch sind geschlossene Gebäude ohne Fallenwirkung zu hinweisen: dem Material sich nicht über 60 °C erhitzt und defügende Tiere somit nicht stört. Wie einer homogenen der Lichtverschmutzung profitieren insbesondere Fledermäuse. Hierbei ist es, § Fledermäuse ehrfahr, so sollte eine gezielte Beleuchtung des Lichtbogens (z. B. durch Lichtlenkung) zu vermeiden. Nach Möglichkeit sollte auf eine Beleuchtung der Gebäudefassaden verzichtet werden. Eine niedrige Anbringung reduziert zusätzlich die Ausstrahlung von Licht in die Umgebung. Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige erforderliche Maß zu minimieren, eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Bebauungsplan Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße

Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Ausfertigung

Entgegenstehende Festsetzungen:

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße Verfahren nach § 13 a BauGB sind die entgegenstehenden Festsetzungen des folgenden Bebauungsplanes anwenden, Baurecht gilt für die Festsetzungen dieser Pläne und Satzungen (vgl. Kartenblatt), die für das Plangebiet in früherer Zeitbestanden haben. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt.

Stand der Planuntergelagen:

Liegenschaftskataster: 2023
Topographie: 2017 / 2022

Maßstab 1:500

Für die städtebauliche Planung:

Hagen, 06.12.2022

Amtsleiterin für Stadtentwicklung, Bauen und Sport — Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Dr. Ing.
gez. Hanke — gez. Dressler
Fachbereichsleiterin — Fachbereichsleiter

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hagen, 04.12.2022

Fachbereich Grundstücksmanagement und Liegenschaftsbetrieb
Vermessungsdirektor
gez. Dietrich
LVermGeoG NRW, Vermessungsstelle

Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am 10.12.2020 nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Planes beschlossen hat.
Der Beschluss wurde am 19.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, 28.11.2022

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
In Auftrag
gez. Erdenmann

Der Rat der Stadt Hagen hat am 10.12.2020 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 19.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, 28.11.2022

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
In Auftrag
gez. Erdenmann

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 17.01.2021 bis zum 22.01.2021 stattgefunden.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.12.2020

Hagen, 28.12.2022

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
In Auftrag
gez. Erdenmann

Der Rat der Stadt Hagen hat am 16.12.2022 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch dem Bebauungsplan -Entwurf beschlossen.

Hagen, 16.12.2022

gez. Schulz — gez. Laos
Oberbürgermeister — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 09.01.2024 bis 16.02.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.01.2024 .

Hagen, 04.03.2024

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
In Auftrag
gez. Schmeck

Dieser Bebauungsplan - Entwurf erneut - aufgrund vorgenommener Änderungen / Ergänzungen - wie Inhalte der Beteiligung zugrunde-liegenden Bebauungsplan - Entwurf, den der Rat am 14.12.2023 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen hat.
Die Öffentlichkeitsbehörden zu verständigen Verfahren sowie erneuten befinden sich auf vorgenannten Bebauungsplan - Entwurf.

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Dr. Ing.
gez. Dressler
Fachbereichsleiterin

Der Rat der Stadt Hagen hat am 27.06.2024 nach § 10 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hagen, 27.06.2024

gez. Schulz — gez. Laos
Oberbürgermeister — Schriftführer

Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch ist nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich am 12.07.2024 bekannt gemacht worden.
Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können.

Hagen, 12.07.2024