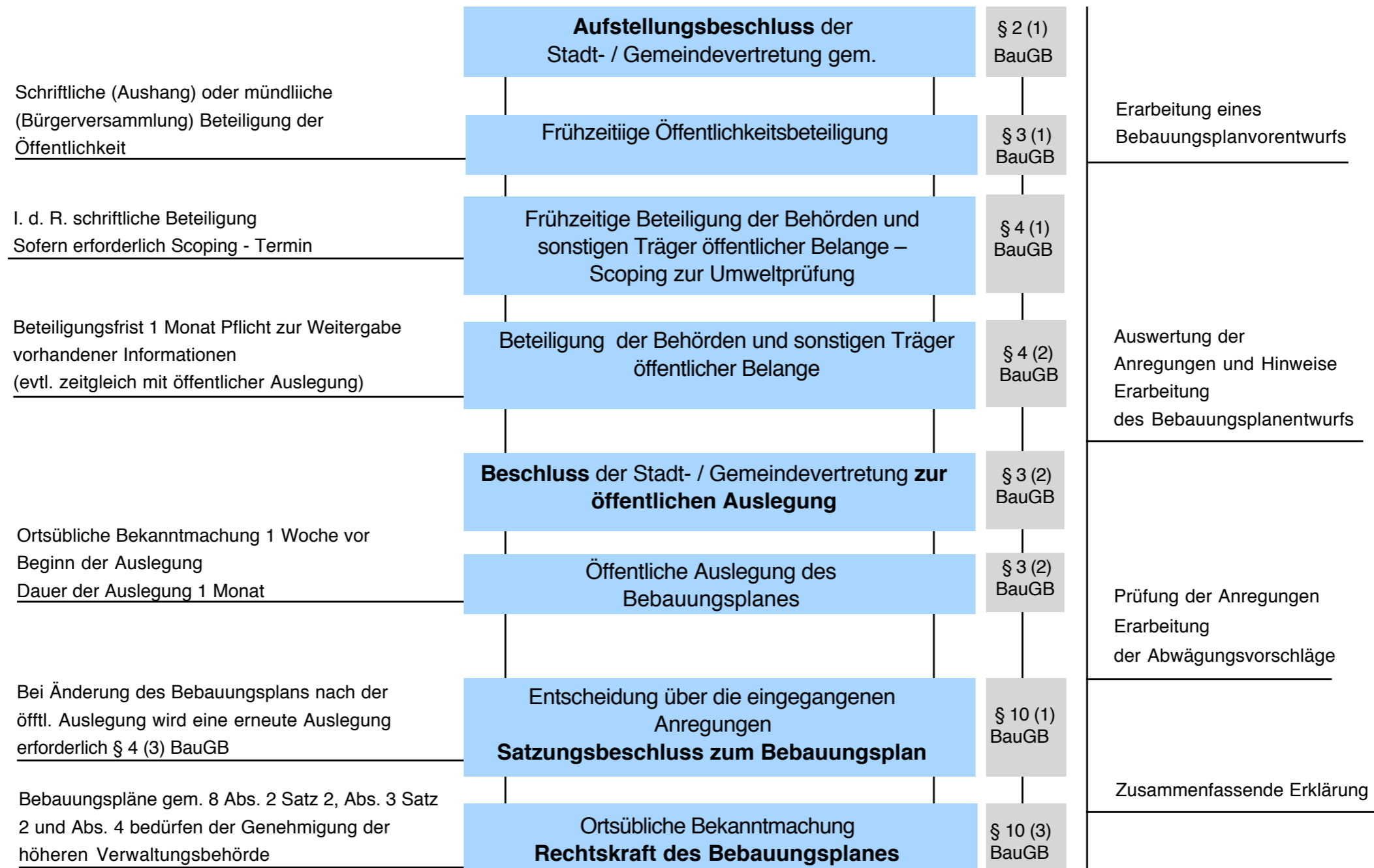


# Bebauungsplan BS 46 „Winning“ – 30. Änderung Flächennutzungsplan



Bürgerversammlung am 27.10.2021

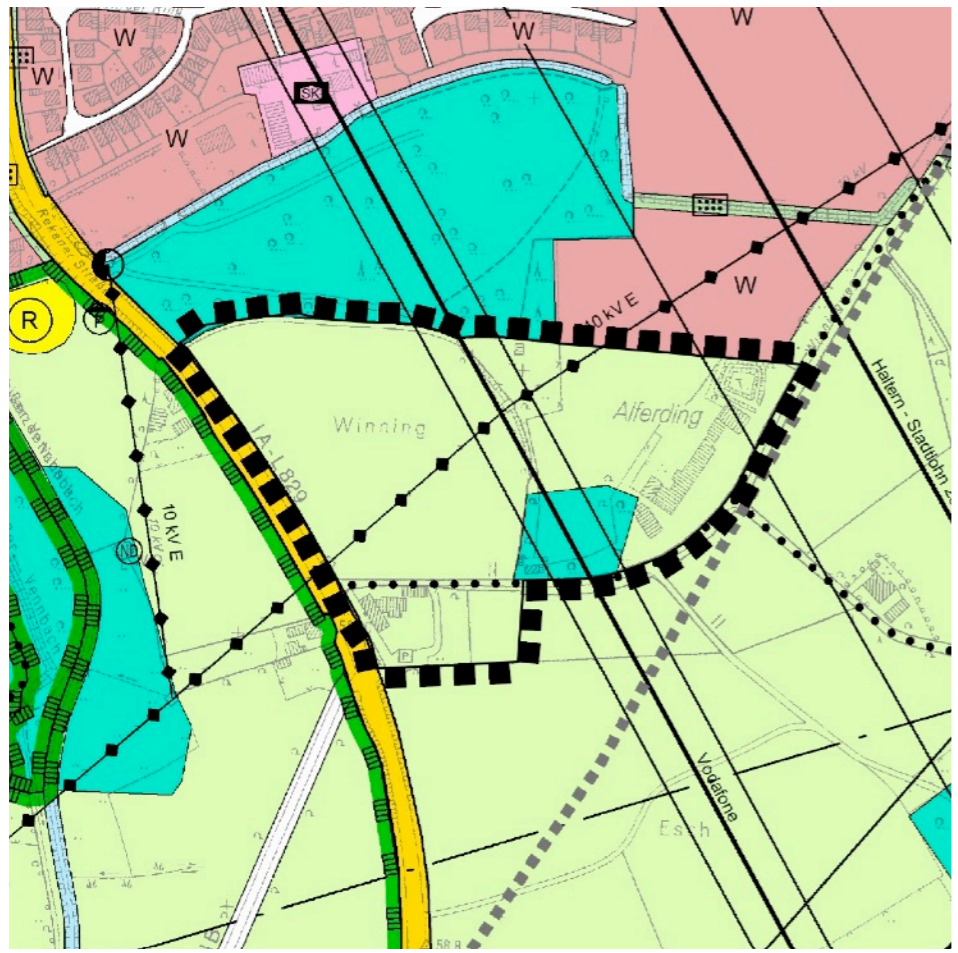


Quelle: Eigene Darstellung © 2021

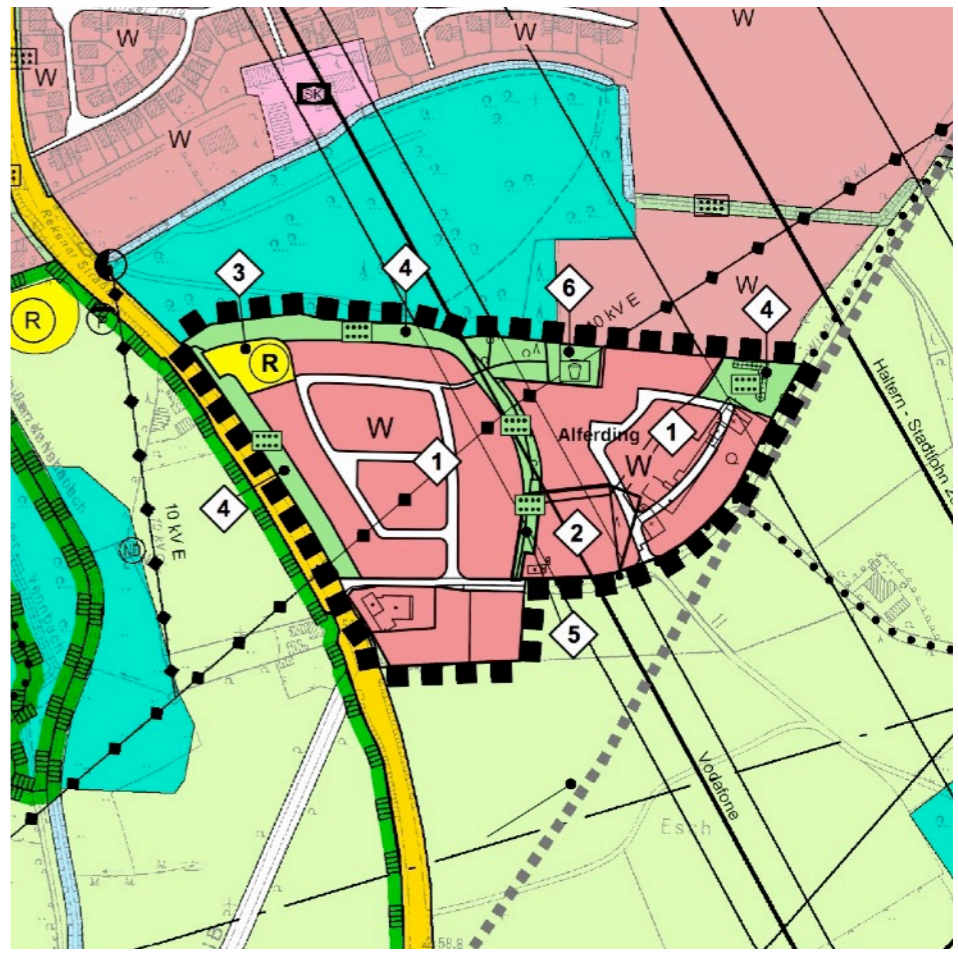


# Flächennutzungsplan

## Wirksamer FNP



## 30. Änderung FNP



### DARSTELLUNGEN

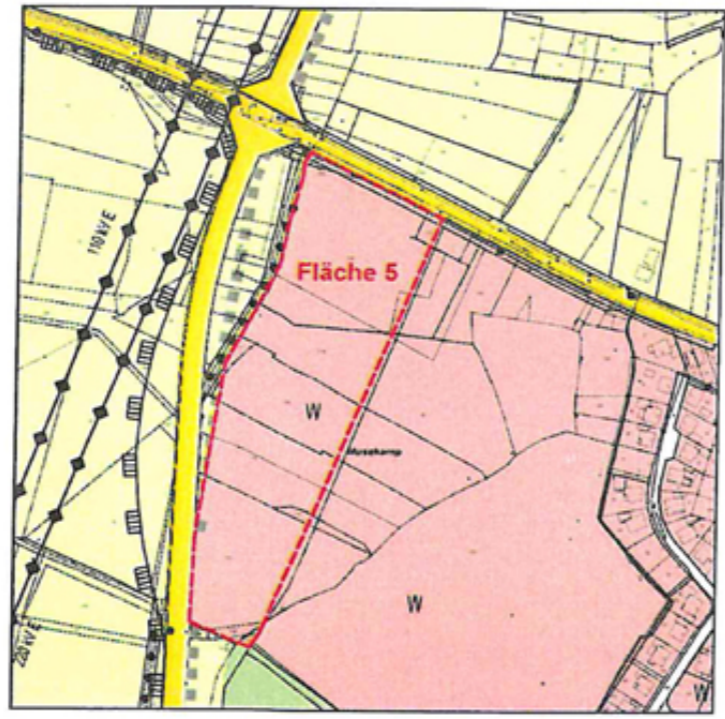
- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 30. Änderung
- W Wohnfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- R Regenrückhaltebecken
- Grünflächen
- Städtebauliches Grün
- Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Elektrische Mittelspannungsleitung
- Richtfunktrasse

### ERLÄUTERUNG

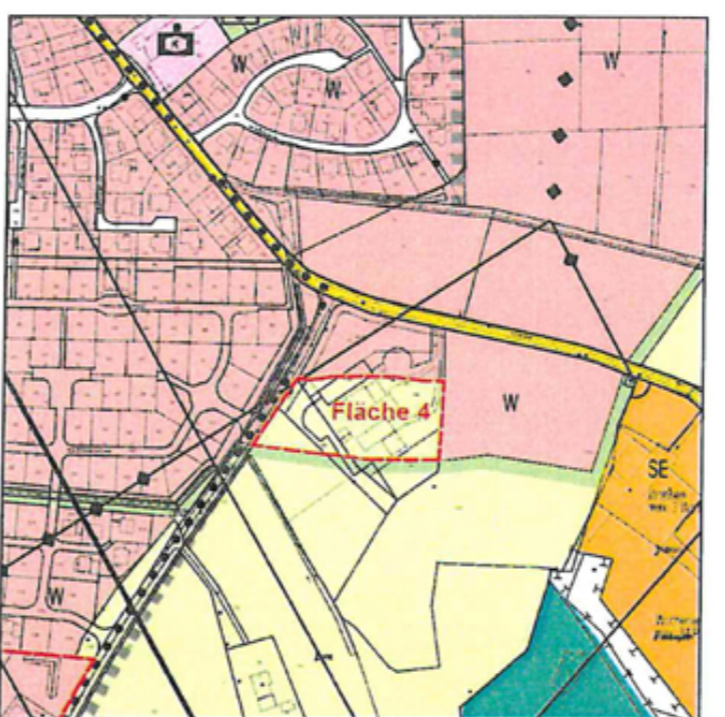
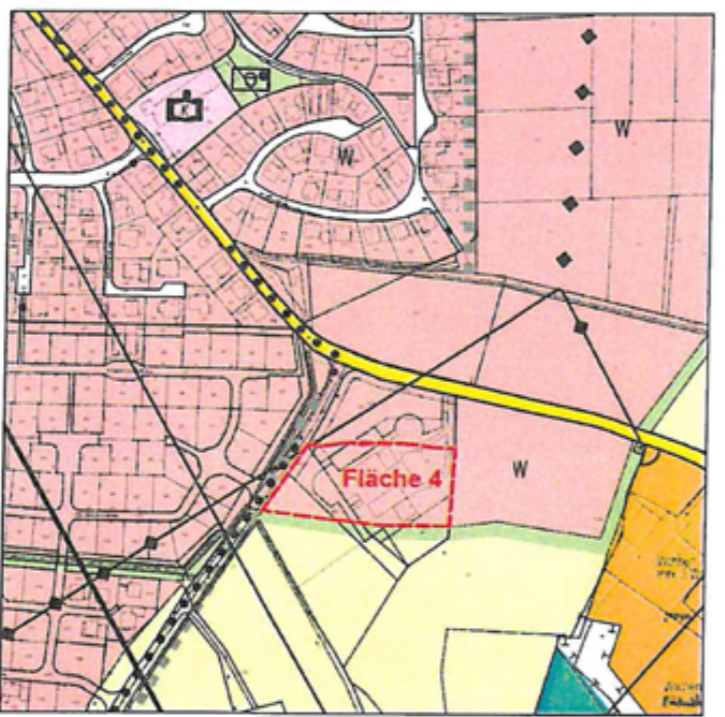
- 1 Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“
- 2 Änderung von „Flächen für die Wald“ in „Wohnbaufläche“
- 3 Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“
- 4 Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Städtebauliches Grün“
- 5 Änderung von „Flächen für Wald“ in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Städtebauliches Grün“
- 6 Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“



## Wirksamer FNP



## 30. Änderung FNP



## Städtebauliche Ziele

- Entwicklung eines Baugebietes für Einfamilienhäuser mit der Möglichkeit in angemessenem Umfang Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen.
- Integration von innovativen Wohnkonzepten für Mehrgenerationen- Wohnen und junge Familien
- Verknüpfung mit bestehendem Baugebiet
- Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum und Sicherung der bestehenden Grünstrukturen
- Schutz vor Immissionen des Straßenverkehrs (L 829)
- Sicherung ökologischer Standards
- Vorsorge im Bezug auf die Auswirkungen des Klimawandels



Städtebauliches Konzept











- **Straßenplanung**

Planungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung erarbeitet

Straßenraum soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden;  
Platzsituation und Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum

Anschließende verkehrsrechtliche Festlegung (Tempo 7 / Tempo 30) erfolgt in Abstimmung mit Straßenverkehrsbehörde



- **Straßenplanung**

Planungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung erarbeitet

Straßenraum soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden;  
Platzsituation und Baumpflanzungen gliedern den Straßenraum

Anschließende verkehrsrechtliche Festlegung (Tempo 7 / Tempo 30) erfolgt in Abstimmung mit Straßenverkehrsbehörde





### Alternative Wohnkonzepte

#### Zum Beispiel:

- **Mehrgenerationenwohnen**  
in Mehrfamilienhaus oder Hausgruppen
- **Baugemeinschaften**  
Mehrere Bauherren errichten gemeinsam eine Gruppe von Einfamilienhäusern mit gemeinsam genutzten Hof- und Freiflächen
- **Wohngruppen**  
für Menschen mit Einschränkungen
- **Klimaschutz-Hausgruppe**  
Gebäudeensemble mit besonderen Anforderungen an den Klimaschutz



### Mehrgenerationenwohnen Gemeinsam leben

- Wohnen für: Senioren, Paare, Singels, Alleinerziehend mit Kindern, Menschen mit Behinderungen
- altengerechtes und barrierefreies Wohnen
- private Wohnräume und Gemeinschaftsflächen



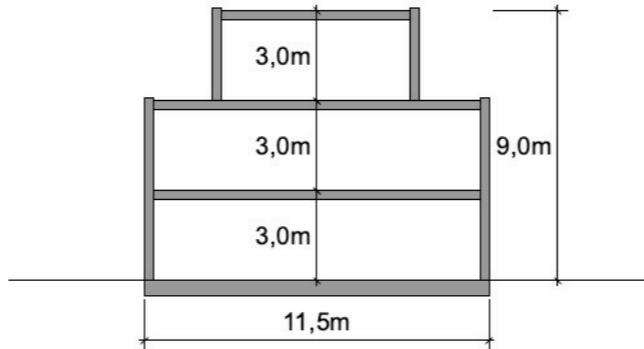
[https://baugemeinschaften.hda-koeln.de/wp-content/uploads/2014/02/online\\_flyer-Wohnprojektetag.pdf](https://baugemeinschaften.hda-koeln.de/wp-content/uploads/2014/02/online_flyer-Wohnprojektetag.pdf)

### Emsdetten Hof-Eiche-24

- 6 Häuser bilden das Wohnquartier
- Innenhof für Garten und Spielflächen
- Möglichkeit zur individuellen Wohnraumgestaltung
- 23 Wohnungen, Größe 64 qm - 125 qm,
- Eigentum und Mietwohnungen
- 42 Personen im Alter von 6 - 82 Jahren
- Gemeinschaftsraum, Sauna, Gästeappartement, Freizeithaus

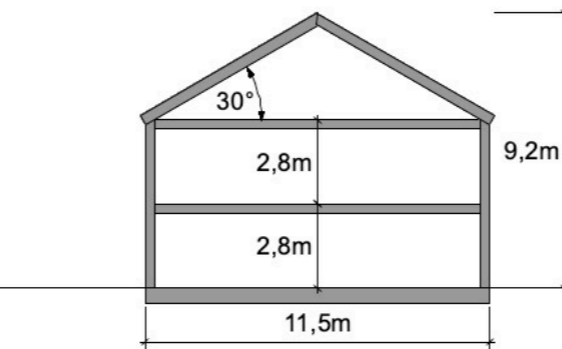


Mehrfamilienhäuser

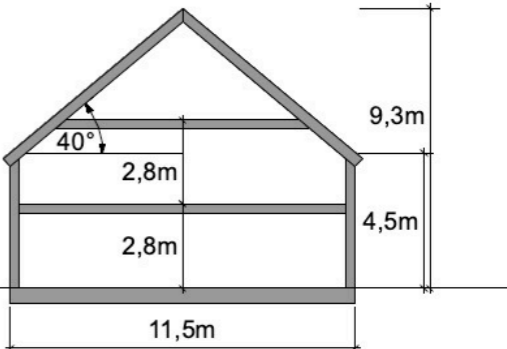


Staffelgeschoss,  
II + 3/4

Einfamilien- und  
Doppelhäuser



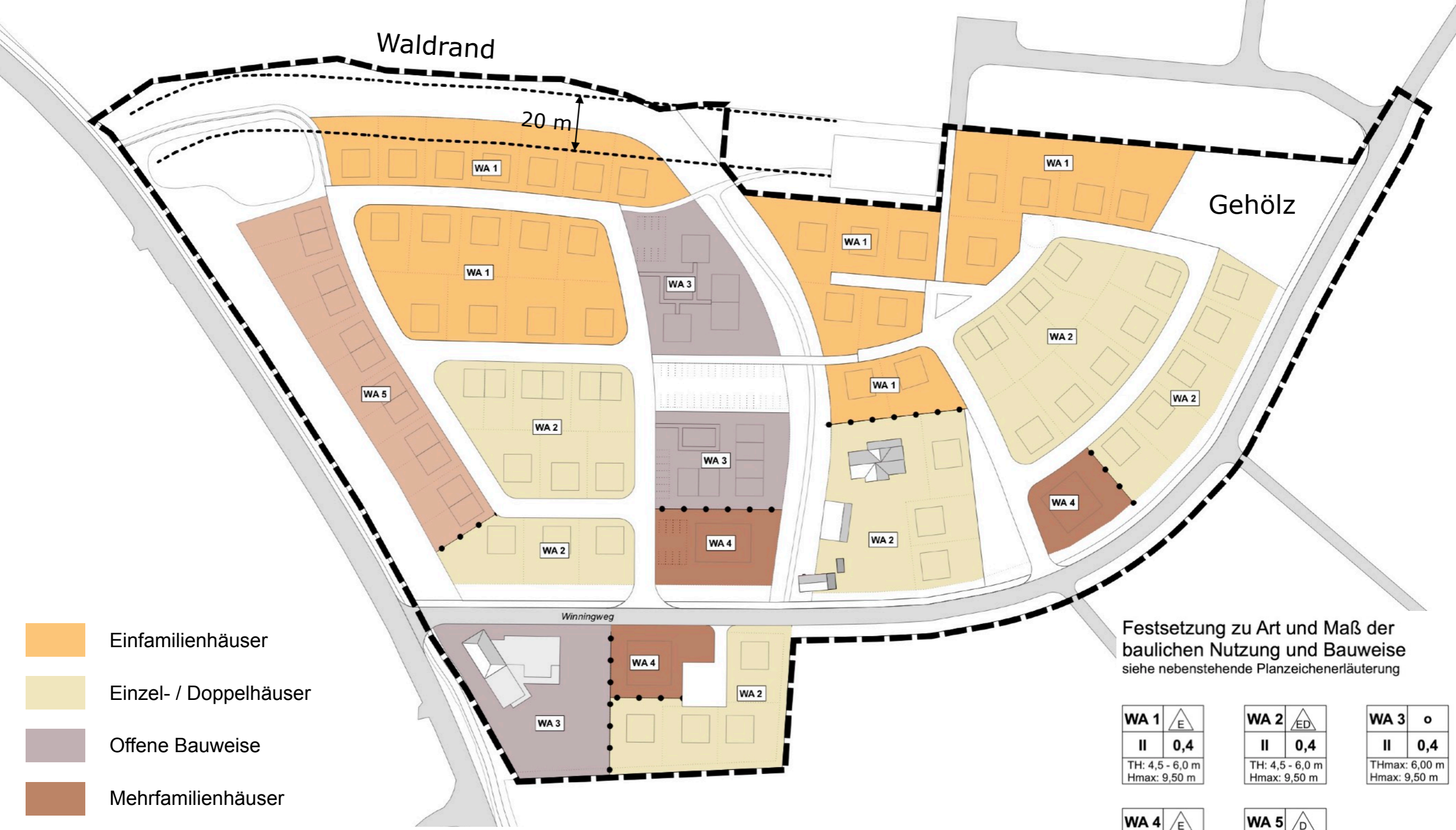
Sattel-, Zelt- oder Walm-,  
Krüppelwalmdach,  
II, ohne Drepel



Sattel-, Zelt- oder Walm-,  
Krüppelwalmdach,  
II, mit Drepel










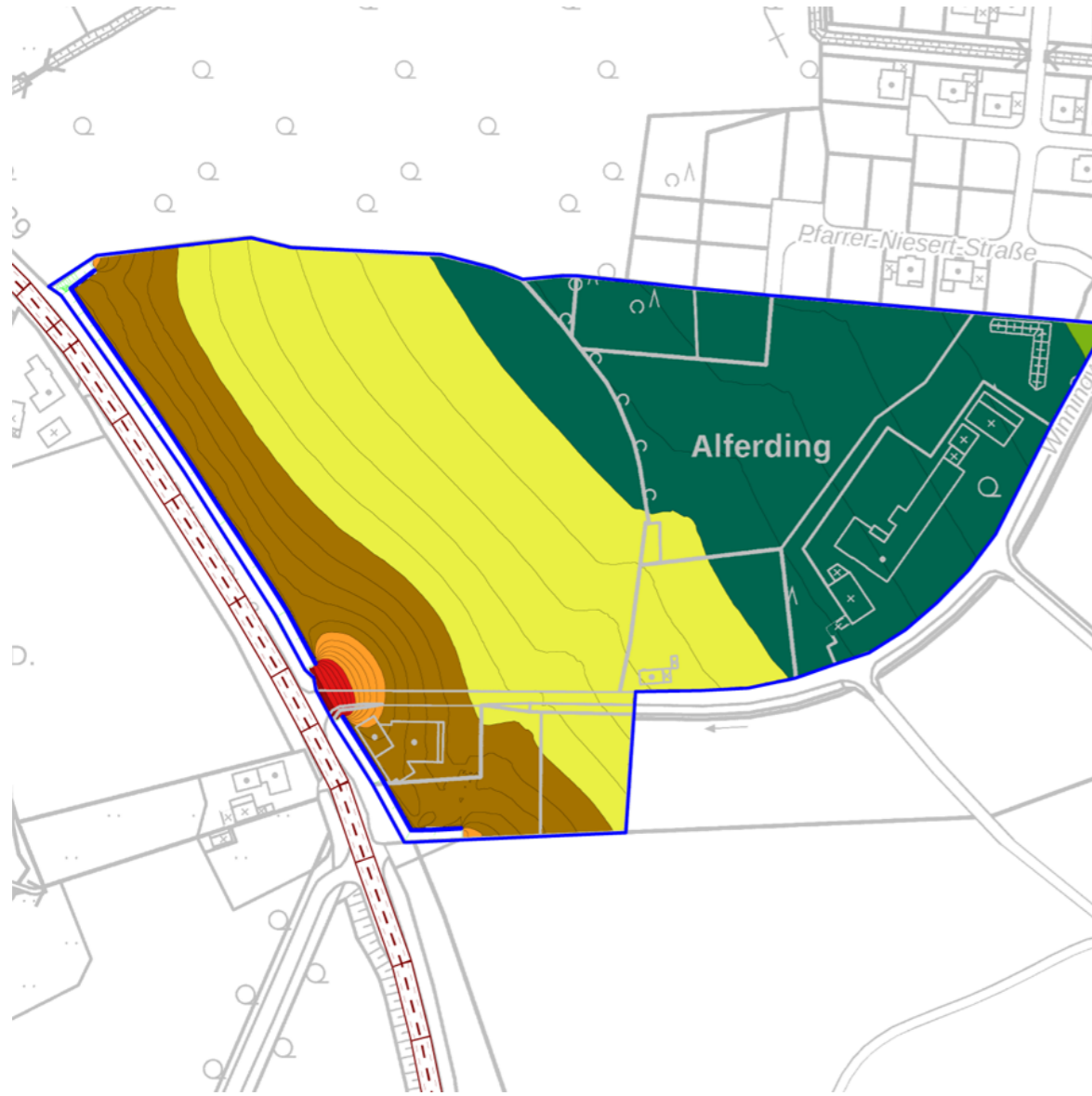


- Einfamilienhäuser
- Einzel- / Doppelhäuser
- Offene Bauweise
- Mehrfamilienhäuser
- Doppelhäuser

Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise siehe nebenstehende Planzeichenerläuterung

<b>WA 1</b>  <b>II</b> <b>0,4</b> TH: 4,5 - 6,0 m Hmax: 9,50 m	<b>WA 2</b>  <b>II</b> <b>0,4</b> TH: 4,5 - 6,0 m Hmax: 9,50 m	<b>WA 3</b>  <b>II</b> <b>0,4</b> THmax: 6,00 m Hmax: 9,50 m
<b>WA 4</b>  <b>II-III</b> <b>0,4</b> Hmax: 9,50 m	<b>WA 5</b>  <b>II</b> <b>0,4</b> TH: 4,5 - 6,0 m Hmax: 9,50 m	





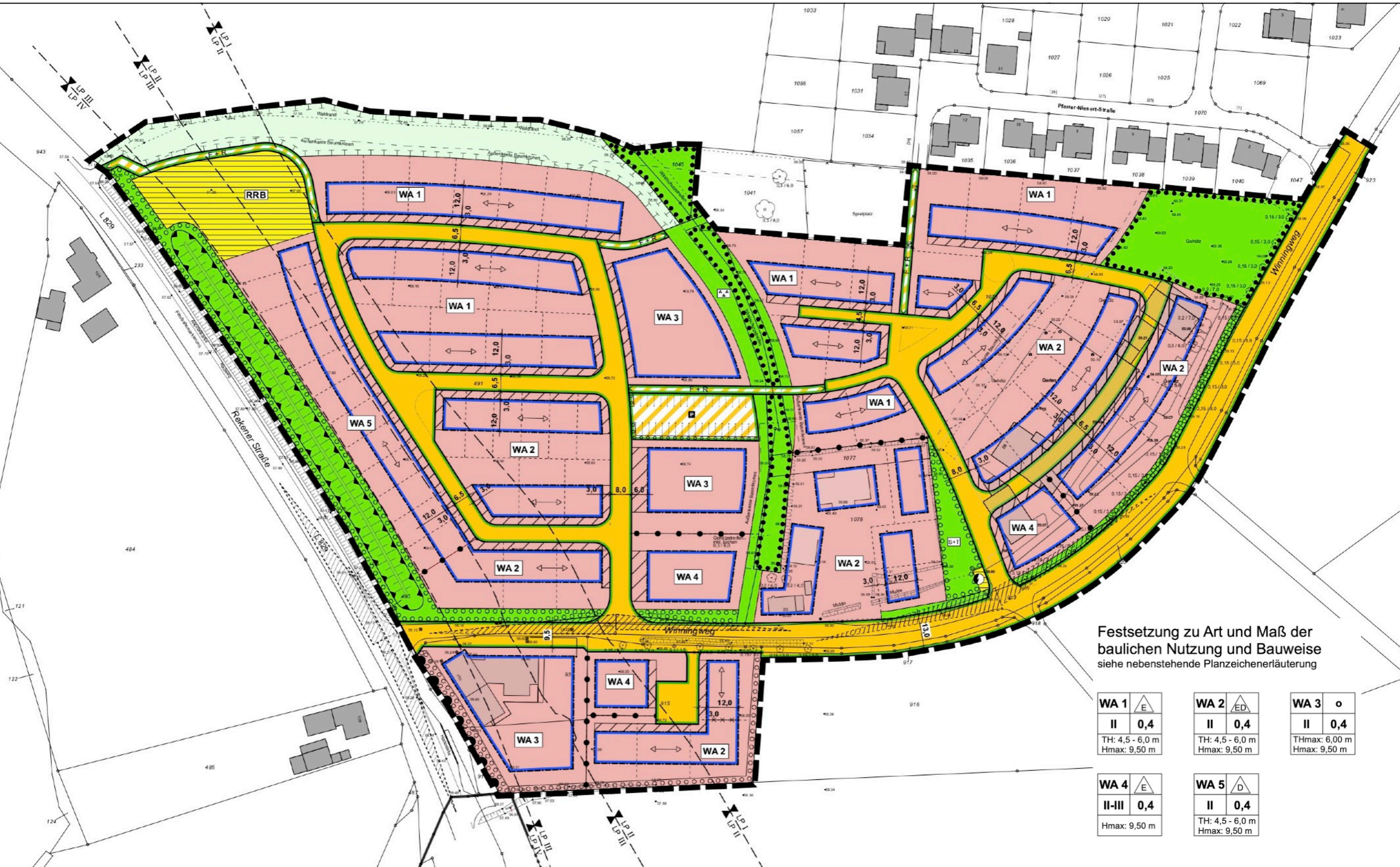
Lärmbelastung

Tag



Nacht





Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise siehe nebenstehende Planzeichenerläuterung

<b>WA 1</b>  II 0,4 TH: 4,5 - 6,0 m Hmax: 9,50 m	<b>WA 2</b>  II 0,4 TH: 4,5 - 6,0 m Hmax: 9,50 m	<b>WA 3</b>  II 0,4 THmax: 6,00 m Hmax: 9,50 m
<b>WA 4</b>  II-III 0,4 Hmax: 9,50 m	<b>WA 5</b>  II 0,4 TH: 4,5 - 6,0 m Hmax: 9,50 m	



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
Bei Eckgrundstücken ist jeweils die Grundstücksseite maßgeblich zu der die Gebäude traufständig stehen.
  - 2.2 Grundflächenzahl  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich nur bis zu 25% der festgesetzten GRZ zulässig.
- 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
  - 3.1 Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise und in den Bereichen, in denen Hausgruppen zulässig sind, wird die maximale Baukörperlänge mit 25,00 m begrenzt.
- 4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
  - 4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig.
  - 4.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.



**5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5.2 Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten und je Reihenhaus max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 5.3 Innerhalb der mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

**6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Rekener Straße (L 829) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt.  
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 41 09 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 41 09 aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w.res um 2 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)“	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. R'w.res in DB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Die Einhaltung der genannten Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.



- 7 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Auf der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dem Waldrand vorgelagert eine dreireihige Heckenstruktur gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Der Strauchhecke ist südlich ein extensiver Krautsaum in min. 3 m Breite anzuschließen. Der Saum ist durch Neuansaat mit Regiosaatgut zu entwickeln.
- 8 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 8.1 Die vorhandenen Grünsubstanzen innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Für die nordsüdlich verlaufende Gehölzstruktur im Zentrum des Plangebietes bleibt die Querung eines Fuß- und Radweges in einer max. Breite von 3 m zulässig.
- 8.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern/ Bäumen II. Ordnung in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen.
- 8.3 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 Die Dachflächen von Flachdächern der Hauptgebäude (mit Ausnahme von Dachterrassen) sind extensiv zu begrünen. Eine Begrünung der Fassadenflächen und Dachflächen von Garagen wird empfohlen.
- 8.6 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.
- 8.7 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach verschiebbar.



Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher / Bäume II. Ordnung- vStr 3xv:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rubus fruticosus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball



## Festsetzung

Gem. § 9 (4) BauGB

i.V.m. § 89 BauONRW

### 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen können im Bereich von Eckgrundstückengelassen werden.

### 2. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Klinker-/ Ziegelmauerwerk (unglasiert), als Holzhäuser (dunkel lasiert, natur oder hell / pastellfarben gestrichen) oder als heller Putzbau auszuführen. Holzhäuser dürfen jedoch nicht als Blockhäuser oder als Fachwerkhäuser errichtet werden.

Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

### 3. DACHFORM / DACHNEIGUNG

In den mit WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszuführen. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° auszuführen.

### 4. DACHEINDECKUNG

Dächer – mit Ausnahme von Flachdächern (siehe textl. Festsetzung 8.5) sind mit unglasierten roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung grundsätzlich zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien allgemein zulässig.

Für Doppelhäuser ist eine einheitliche Dacheindeckung in gleicher Farbe zu verwenden.





## Festsetzung

Gem. § 9 (4) BauGB

i.V.m. § 89 BauONRW

### 5. GARAGEN / STELLPLÄTZE

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, auf einer Breite von 1,00 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

### 6. DACHAUFBAUTEN

Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind Dachgauben/ Dachaufbauten unzulässig.

### 7. EINFRIEDUNG / BAULICHE ANLAGEN ZUR ABFANGUNG DES GELÄNDES

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.





Quelle: Eigene Darstellung © 2021



# Bebauungsplan BS 46 „Winning“ – 30. Änderung Flächennutzungsplan



Bürgerversammlung am 27.10.2021