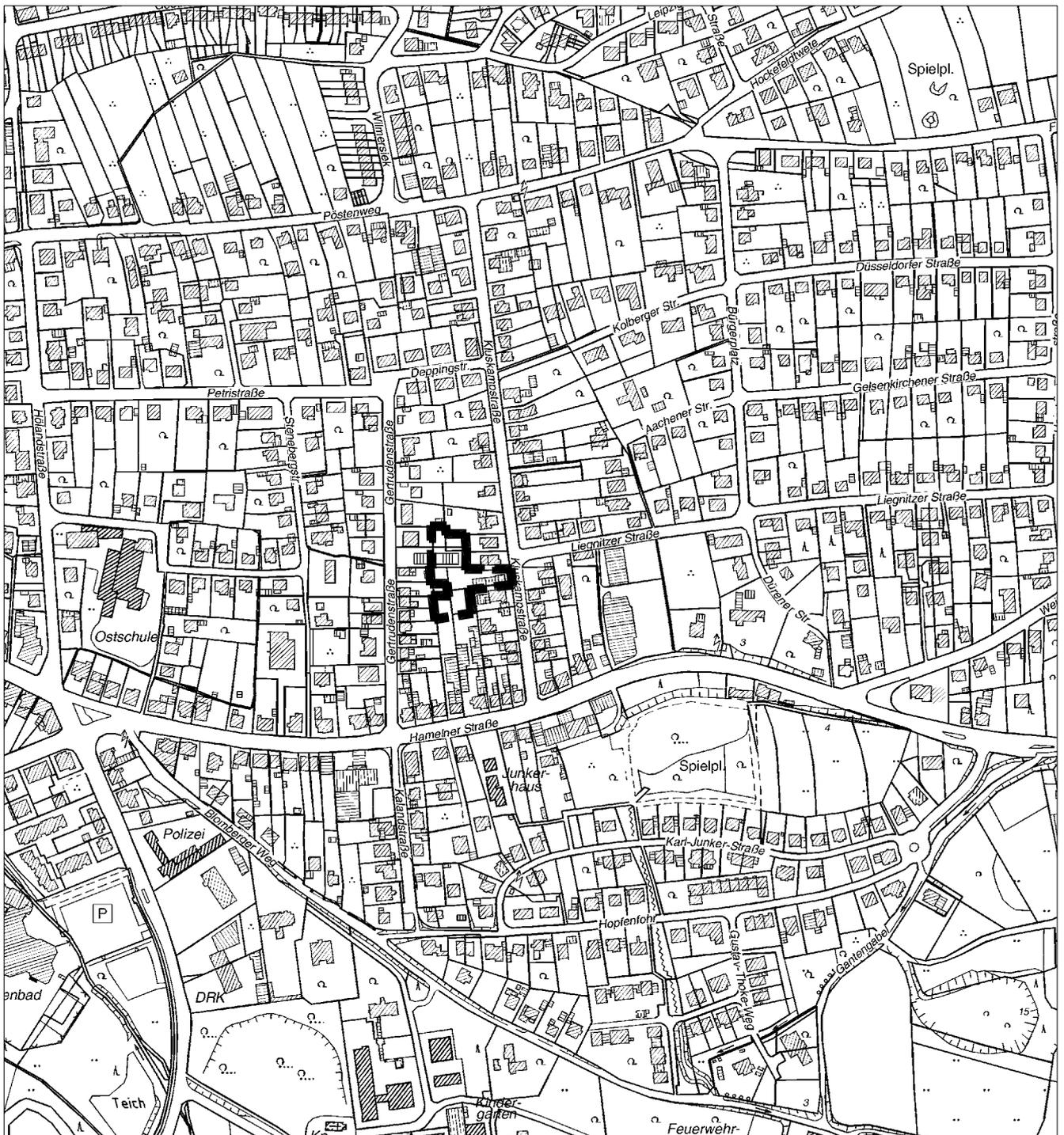




Bebauungsplan Nr. 26 01.58 "Gertrudenstraße/Kluskampstraße"

Textliche Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 8 Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851);

Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Anmerkung

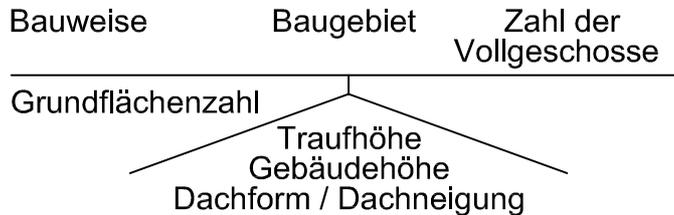
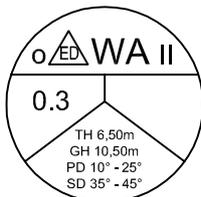
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Abgrenzung gem. § 9 (7) BauGB

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl - GRZ

gem. §§ 19 und 20 BauNVO

0.3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gem. §§ 16 und 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

gem. §§ 16 und 18 BauNVO

TH 6,50m maximal zulässige Traufhöhe in Metern

GH10,50m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

Bei Pultdächern bezieht sich die Traufhöhe (TH) auf die tiefer liegende Traufe, die Gebäudehöhe (GH) auf die höher liegende Traufe, wobei diese nach Norden ausgerichtet werden muss. (Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 17.09.2007)

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Bauweise gem. § 22 BauNVO

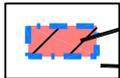
o offene Bauweise



nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO



maximale überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB



Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftscarports / Gemeinschaftsstellplätze

Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind ausschließlich den innerhalb des Plangebietes in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichtenden Wohngebäuden zugeordnet.

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 30m³ zulässig.

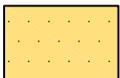
C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung pro Gebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Hinweis:

Die Verkehrsfläche ist dauerhaft für Rettungsfahrzeuge freizuhalten. Die Müllbehälter dürfen nur am Abfuhrtag an der Kluskampstraße stehen.

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

 Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers

 Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
Die Erreichbarkeit des Kanals für den Entsorgungsträger ist durch die betroffenen späteren Grundstückseigentümer dauerhaft sicherzustellen.

C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachformen / Dachneigungen

 *Firstichtung (Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 17.09.2007)*

PD
10° - 25° Pultdach (Hauptgebäude)

SD
35° - 45° Satteldach (Hauptgebäude)

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. ~~2~~ Maßzahl in Meter

 vorhandene Bebauung

 vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 162 Flurstücksnummer

— — — — vorhandene private Abwasserleitung

Die Lage der Leitungen ist nicht lagegenau bekannt. Die Leitungen sind ggf. nach den Regeln der Technik umzulegen und rechtlich im Grundbuch abzusichern.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen.