

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093).
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nach § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) 2-5 BauNVO nicht zulässig.
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nach § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) 2-5 BauNVO nicht zulässig.

- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)
- ein Vollgeschoss als Höchstgrenze
 - zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
- zulässige Grundflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)
-

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Bauweise (§ 22 BauNVO)
offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Firstrichtung
- vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- Firstrichtung (wahlweise trauf- oder giebelständig)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Neu zu errichtende Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollten möglichst als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem errichtet werden.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

- Kindergarten

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

- Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung
- öffentliche Grünfläche: Spielplatz (für Kleinkinder)
- private Grünfläche: Gartenland

Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

- Regenwasserrückhaltebecken

Veränderungen am Bachlauf im Zusammenhang mit der Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens sind nur aufgrund einer Genehmigung nach WHG zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Streubstweisse
langfristig zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; abgestorbene Einzelbäume sind zu ersetzen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Außendämmung von Aufenthaltsräumen und Anordnung von Freisitzen
Für Aufenthaltsräume dürfen entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwände gem. DIN §109, Teil 6 nicht unterschritten werden. Schlafräume sind, sofern sie zu gekennzeichneten (Lärmbereiche I-IV) Außenwände belichtet/belüftet werden, zusätzlich mit einer schalldämmten Lüftungsanlage auszustatten.
Freisitze (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) sind durch entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper, Anordnung von Garagenbaukörpern, Nebenanlagen und Mauern oder durch ähnliche Maßnahmen in lärmgeschützter Lage zu errichten.
- Lärmpegelbereich
Schalldämm-Maß Außenwandbauteile
I 30 dB
II 30 dB
III 35 dB
IV 40 dB
- Begrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

- Allgemeines
Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe >= 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte heimische Laubbäume sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.
(Hinweis: Eine nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste.)
Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume, Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zusätzlich ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Bäume in Einzeldarstellung sind hierauf anzurechnen.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzvorgaben:
Heckenpflanzung: 4-reihig in 1 m Reihen und 50 - 80 cm Pflanzabstand. Pflege: in 8-10jährigem Abstand auf den Stock setzen der Sträucher.

anzupflanzende Bäume
Von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Baukörpergrünung
Flachdächer bei untergeordneten Baukörpern, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung), überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

- Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

- Allgemeines
Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.
- Äußere Wandflächen
Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässig.
- Drempe
Drempe sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
Höhere Drempe können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.
Diese Regelungen gelten auch bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoß als Vollgeschoss ausgebildet wird. Im übrigen sind bei zweigeschossigen Baukörpern Drempe zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
- Dachform- und -neigung
Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach).
Zulässig sind folgende Dachneigungen:
Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgeschoss (I) ist eine Dachneigung von 35 - 50° zulässig.
Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist
- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 40 - 50°
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 42° zulässig.
Für untergeordnete Baukörper, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
Dachaufbauten und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.
Dachaufbauten und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Bondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann im Einzelfall zugelassen werden.

Sockel
Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.
Sofern die natürlich gewachsene Erdoberfläche unterhalb des Niveaus der für das Baugrundstück maßgeblichen Erschließungsstraße liegt, können im Einzelfall größere Sockelhöhen zugelassen werden, jedoch höchstens bis Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) zu befestigen.

Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)

Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum, seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze mit standortgerechten heimischen Laubholzhecken einzufrieden.
In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

C. Nachrichtliche Übernahme

QSG III b Quellenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiete Bad Oeynhausens, Schutzzone IIIb (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausens/Bad Salzuflen vom 16.07.1974)

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung (Vorschlag)
Bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) einzuhalten.
- Wasserlauf
Veränderungen an dem Wasserlauf bedürfen der fachbehördlichen Genehmigung
- z.B. T 65 dB (A)
Isophone
T = Tageswert bzw. N = Nachtwert der Schallimmission L 860 nach DIN 18005, Teil 1, Anhang 1 bei 9 000 KHz/d
- geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Höhenschichtlinien
- Maßangaben in Metern

Artenliste für standortgerechte Bepflanzung (Vorschlag! -kein Anspruch auf Vollständigkeit!)

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Rothuche (Fagus sylvatica)	45	
Eiche (Quercus robur)	40	saurempfindlich
Feldulme (Ulmus carpiniifolia)	40	
Traubeneiche (Quercus petraea)	40	
Stieleiche (Quercus robur)	35	
Bergulme (Ulmus scabra)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	salzempfindlich
Bergahorn (Acer pseudo-platanus)	25	
Rotkastanie (Aesculus hippocastanum)	25	salzempfindlich
Sandbirke (Betula pendula)	25	
Schwarzerie (Alnus glutinosa)	25	besonders an Ufern
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Acer campestre)	20	
Hainbuche (Carpinus betulus)	20	
Silberweide (Salix alba)	20	an feuchten Stellen
Vogelkirsche (Prunus avium)	20	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15	
Frauenkirsche (Prunus padus)	15	an feuchten Stellen
Selweide (Salix caprea)	10	

1. Baumarten	2. Straucharten	3. Kletter- und Schlingpflanzen
Apfelrose (Rosa rugosa)	Hainbuche (Carpinus betulus)	über 10 m
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hasel (Corylus avellana)	Efeu (Hedera helix)
Hundsrose (Rosa canina)	Kornelkirsche (Cornus mas)	Knöterich (Polygonum aviculare)
Pfaffenhütchen (Evonymus alatus)	Waldrebe (Clematis montana)	wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")
Schlehe (Prunus spinosa)	Blauregen (Wisteria sinensis)	
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	Pfeifenblume (Aristolochia macrophylla)	
Wasserschneeball (Viburnum opulus)	Impatiens (Impatiens noli-tangere)	
Wolliger Schneeball (Vib. lantana)	Weinrebe (Vitis coignetiae)	
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Weintraube (Vitis vinifera)	