

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

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 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982/SGV NW 232).
Planzeichenverordnung - Plan ZVO - vom 18.12.1990 (BGBl. 1001 I S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 14.07.1994 (GV NW S.666).

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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

als Höchstgrenze

Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl.
(§§ 16, 17, 19 und 20BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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

Einrichtung der Ev. Kirche/Gemeindezentrum

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

Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sicht-behinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Fuß- und Radweg

Verkehrsgrünfläche

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Elektrizität, Ortsnetztransformatorenstation (ONS)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
-Grünanlage-

öffentliche Grünfläche
-Spielplatz für Kleinkinder-

private Grünfläche
-Dauergrünland-

private Grünfläche
-naturnahe Grünfläche-

Kompensationsmaßnahme
Kompensationsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB) i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB

Extensive Mähwiese mit vorhandenen Baum- und Strauchgruppen
(„Trittssteinbiotop“) – Erhaltung

Neuansaat einer Mähwiese mit Sträuchern (bisher Ackerfläche)

Pflegemaßnahmen (für zu erhaltende und neu anzule-gende Mähwiese):

- Die Mähwiesen sind mindestens einmal pro Jahr zu mähen.
- Die Obstgehölze sind fachgerecht zu pflegen und ggf. durch anzupflan-zende standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.
- Die Kopfweiden sind einmal in acht Jahren zu schneiden.

Zuordnungsfestsetzung (§9 (1) BauGB i. V. m. § 8a (1) Satz 4 BNatSchG)

Öffentliche Infrastruktur

räumliche Zuordnung vonEingriffs- und Kompensationsflächen

Kompensationsflächen für die Verlängerung der Straße „Auf dem Süt-ten“/Fußweg
Kompensationsfläche für den Ausbau der Straße „Flaßkamp“

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)



z. B. III/IV - V

Außendämmung von Aufenthaltsräumen und Anordnung von Freisit-zen

Für Aufenthaltsräume dürfen entsprechende den in der Planzeichnung gekennzeichneten **Lärmpegelbereichen** die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwandteile gem. DIN 4109, Teil 6 nicht unterschritten werden. Schlafräume sind, sofern sie zu gekennzeichneten (Lärmbereiche II - V) Außenwänden belichtet/belüftet werden, zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Lärm-pegel-Be-reich	„Maß-geblicher Außen-lärm-pegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Kranken-anstalten und Sana-torien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räumen u.ä.)	Büro-räume) u.ä.
Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß des Gesamtäußenbauteils $R_{a, res}$ in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	55	50	45
VII	> 80	55	50	50

Freisitze (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) sind durch entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper, Anordnung von Garagenbaukörpern, Nebenanlagen und Mauern oder durch ähnliche Maßnahmen in lärmschützter Lage zu errichten.

Begrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

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

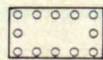
Allgemeines

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laub-bäume I. und II. Größe (d.h. Mindesthöhe von 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte heimische Laubbäume, Sträucher sowie stand-ortgerechte Stauden, Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine -nicht abschließende- Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste der Begründung).

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungs-gemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher und sonstige Pflan-zen sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen sind zu ersetzen.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



anzupflanzende Bäume

Von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Grundstückszufahrten) abgewichen werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf **allen Baugrundstücken** im Plangebiet mit Neubebauung sind minde-stens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zusätz-lich ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Bäume in Einzeldarstellung sind hierauf anzurechnen.

Pflanzvorgaben:

- Heckenanpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1 m und einem Pflanzabstand von 50 cm bis 80 cm abnzulegen.
- Anpflanzungen sind mit einer fachgerechten Gehölzzusammenstellung an-zulegen (entsprechend der Pflanzliste, Anhang der Planbegründung).

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. § 86 (1) 1 u. § 86 (4) BauONW)

Allgemeines

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 -ein-schnitte sind aufeinander abzustimmen.
Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper ab-zustimmen.

1. Dachgestaltung

Für alle MD- und WA-Gebiete gilt:

- Zulässig sind nur geneigte Dachflächen. (für WA -Geb. nur Satteldächer)
- Für untergeordnete Baukörper Teile, Garagen und Nebenanlagen sind ab-weichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- Die geneigten Dachflächen der zusammenhängenden Baukörper sind ein-heitlich in Material und Farbton auszuführen.

Für die WA -Gebiete gilt :

- Dachaufbauten und - einschnitte :
Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2 , Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.
- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedli-chen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

- Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (z.B. Sattel -o.Walmdach)

Für die MD-Gebiete gilt:

- Zulässig sind nur geneig te Dachflächen als Satteldächer mit einer Min-destdachneigung von 45 Grad.
- Dachaufbauten und - einschnitte sind nicht zulässig .
- Dacheindeckung :
In den MD-Gebieten sind für die Dacheindeckung nur rote Dachziegel und Betondachsteine zulässig. In Anlehnung an die Farbtöne nach RAL-Nr. 3000 - 3027 sind nur klassisch rote Farbtöne zu verwenden.

2. Drempel (für MD- und WA-Gebiete)

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel nicht zulässig

3. Gebäudesockel (für MD- und WA-Gebiete)

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,35 m, im Mittel gemessen von OK- (Oberkante) Erschließungsstraße bis OKF-Erdgeschoß, 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.

4. Äußere Wandflächen

Für alle MD- und WA-Gebiete gilt:

Die Außenwandflächen sind bei zusammenhängenden Gebäuden einheit-lich in Material und Farbgestaltung auszuführen.
Vertikal angeordnete Rankgitter/-gerüste (zur Fassadenbegrünung) sind zulässig.

Für die MD-Gebiete gilt:

In den MD-Gebieten sind nur glatte und strukturierte Putzfassaden sowie Mauerwerks- und Klinkerfassaden unter Verwendung beiger und weißer Farben in Anlehnung aRAL- Nr. von 1001 - 1002, 1013-1015, 9001-9002 und 9010 und 9018 zulässig.

Außerdem sind für Mauerwerks- und Klinkerfassaden rote und braune Farben in Anlehnung aRAL-Farben der Nummern 3000-3027 und 8000-8025 zuläs-sig.

5. Werbeanlagen (für MD- und WA-Gebiete)

Werbeanlagensind nur zulässig bis zur Unterkante Fenster des ersten Obergeschosses .

Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 86 (4) BauO NW)

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

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)

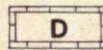
Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum, seitlicher und rückwärti-ger Grundstücksgrenze mit standortgerechten heimischen Laubholzhecken Holzlattenzäunen u. Mauern einzufrieden.

In Verbindung mit der zul. Einfried. können Spanndrähte und Mas-schendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

C. Nachrichtliche Übernahme

D

Denkmal



Bodendenkmal

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bod-en-funde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Ver-färbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Land-schaftsverband Westf.-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239) unver-züglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise



vorhandene Bebauung



geplante Bebauung



Flurstücksgrenze



Grundstücksgrenze (gepl.)



Flurgrenze



Höhenschichtlinien



Maßangaben in Metern



Bahnanlagen



Böschung



vorhandener Wasserlauf



geplanter Wasserlauf
Veränderungen an dem Wasserlauf bedürften der fachbehördlichen Genehmigung nach WHG § 31.

4 Hinweis

Für Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern im grenznahen Bereich der Bahnanlagen sind die waagrecht gemessenen Mindestabstände zwischen Gleisachse und Bewuchs entsprechend dem „Merkblatt über die Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzung von Bahnanlagen“ (Nr. 108/95 B) der Deutschen Bahn AG einzuhalten.

Die Mindestabstände zwischen Gleis und Bewuchs sind u. a. abhängig von der Höhe vorhandener Fahrleitungsmasten und von Damm- oder Einschnittsböschungen.

Änderungen nach der 1. Planoffenlegung

- 1 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche (Ermöglichung einer Einzelhausbebauung) und Reduzierung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, im Bereich des Flurstückes Nr. 315, Flur 8.
- 2 Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Standort einer zusätzlichen ONS - Ortsnetztransformatorenstation).
- 3 Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des vorhandenen Ehren-mals/Bodendenkmals (zurückversetzte Bebauung hinter die Denkmalzone) und Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für den Bereich des Denkmals.
- 4 Zusätzlicher Hinweis über Pflanzabstände vom Gleis bei Bepflanzung im Grenzbereich von Bahn-anlagen (Merkblatt der Deutschen Bahn AG).
- 5 Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes Nr. 99, Flur 11 bei Verlegung der Stellplätze durch Überbauung der vorhandenen Stellplatzanlage.