

## A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- 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 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467).

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)

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnah. gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

I

ein Vollgeschöß als Höchstgrenze

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (§§ 16,17 u.19m BauNVO)

0,3

zulässige Grundflächenzahl



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

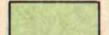


offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)



überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Garagen u. Nebenanlagen können zugelassen werden

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



Jugendzentrum

### 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. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

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



öffentliche Verkehrsfläche  
mit Straßenbegrenzungslinie  
Fuß- und Radweg

### Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)



Umspannstation

### Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

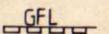


öffentliche Grünfläche: Spielplatz (für Kleinkinder)



private Grünfläche.

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



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

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

### Allgemeines

Baumanpflanzungen auf Privatgrund entlang der Straße müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm haben. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden.

Ratsbeschluss vom 12.04.2000

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen auf Baugrundstücken wird für funktionslos erklärt. Statt dessen ist nachstehende Regelung anzuwenden:

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück.



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

### Pflanzvorgaben:

Entlang des West- und Nordwestrandes des Plangebietes ist eine Hecke mit beidseitig 2 m unbepflanztem Saumstreifen auf 10 m Gesamtbreite und entlang des Nordostrandes eine Hecke mit beidseitig 1 m unbepflanztem Saumstreifen auf 5 m Gesamtbreite anzulegen. Die Pflanzenarten sind der Begründung beigefügten Liste zu entnehmen. Es ist mindestens zweireihig bzw. mindestens 1 Pflanze pro qm zu setzen, Nachbarschaftsrecht zu den landwirtschaftlichen Flächen ist zu beachten.  
und sonstigen



anzupflanzende Bäume

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

### 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.

### Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,10 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel 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 Vollgeschöß ausgebildet wird. Im übrigen sind bei zweigeschossigen Baukörpern Drempel 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 Vollgeschöß (I) ist eine Dachneigung von 35 - 50° zulässig.

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist ~~sowie zwei~~ <sup>zwei</sup> bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 40 - 52°, bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 42° zulässig.

\* bei denen das Dachgeschoß als Vollgeschöß ausgebildet ist,

### 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 unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

### Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann 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 und § 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)

Einfriedigungen dürfen nur aus lebenden Hecken mit heimischen Sträuchern errichtet werden (Beispiel: Liguster, Hainbuche).

In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

## C. Nachrichtliche Übernahme

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband West-Lippe, West-Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

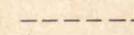
## D. Sonstige Darstellungen und Hinweise



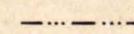
vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



Flurstücksgrenze gepl.



Flurgrenze



Höhenschichtlinien

Maßangaben in Metern

