A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. IS. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. IS. 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 24.11.92. (GV NW S. 467).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

LWaG geändert durch Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995.

B. Textliche Festsetzung mit Zeichenerklärung

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 Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

I — ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

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

0,3 — zulässige Grundflächenzahl

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser**

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB

private Grünfläche
naturnah gestaltete Grünfläche

öffentliche Grünfläche
naturnah gestaltete Grünfläche

Pflanzvorgaben:
Die auf den Grundstücken liegenden Ausgleichsflächen sind von den Grundstückseigentümern anzulegen. Die Pflanzenarten sind der Begründung beigefügten Liste zu entnehmen.

Anpflanzungen vom 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.

(**Hinweis:** Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der in der Begründung 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 vom Bäumen und Sträuchern

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

Anzupflanzende Bäume

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

Fläche für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz in der Änderungsfassung vom 07.03.1996)

Grundstücksübergreifende Entwässerungsmulde
Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht (§ 9 (1)21 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger zu belegen.

Äußerer 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.

Äußerer Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässigen.

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.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach).
Zulässig sind Dachneigungen von 30° bis 45°

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) BauONW)

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

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauONW)

Einfriedungen 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 derEntdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellung und Hinweise

R — **naturnah gestaltete Regenrückhaltung**

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze gepl.

Flurgrenze

78 — **Höhenschichtlinien**

Maßangaben in Metern