

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2142).
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Planzeichenverordnung -PlanzV- vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982/SGV NW 232).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein Westfalen -Landeswassergesetz- (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.1989 (GV NW S. 384), geändert durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995.
- 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)**
Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
-  **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)**
z.B. **1** ein Vollgeschöß als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (§§ 16,17 u.19m BauNVO)**
z.B. **0,3** zulässige Grundflächenzahl
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

- nicht überbaubare Grundstücksfläche**

- Garagen und Nebenanlagen sind zulässig**
bei Garagen ist der Stauraum zu den öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 3(2) Garagenverordnung einzuhalten

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

-  **Seniorenheim**

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

-  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
-  Fuß- und Radweg

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

-  **Elektrizität**

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

-  öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung ökologische Entwicklungsfläche
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB richten sich nach dem derzeit erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplan.**
-  öffentliche Grünfläche -Spielplatz (für Kleinkinder)

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

-  Regenwasserrückhaltebecken

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)

-  **Anpflanzung von Bäumen**
Von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.
Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit heimischen Wildsträuchern zu bepflanzen, zusätzlich ist je volle 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum anzupflanzen. Bäume in Einzeldarstellung sind hierauf anzurechnen.
Pro Baugrundstück ist mindestens ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen.
Auf den privaten Grundstücksflächen entlang des Badeweges ist eine Hecke aus heimischen Wildgehölzen zu pflanzen.
- Allgemeines**
Baumanpflanzungen 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 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.

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)

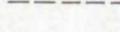
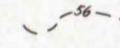
- Allgemeines**
Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte 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.
- Dachform- und -neigung**
Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) mit einer Mindestdachneigung von 35°. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 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. § 86 (1) 4 und § 86 (4) BauONW)**
Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind, soweit sie eine Größe von 30 qm pro Grundstück überschreiten, mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) zu befestigen.

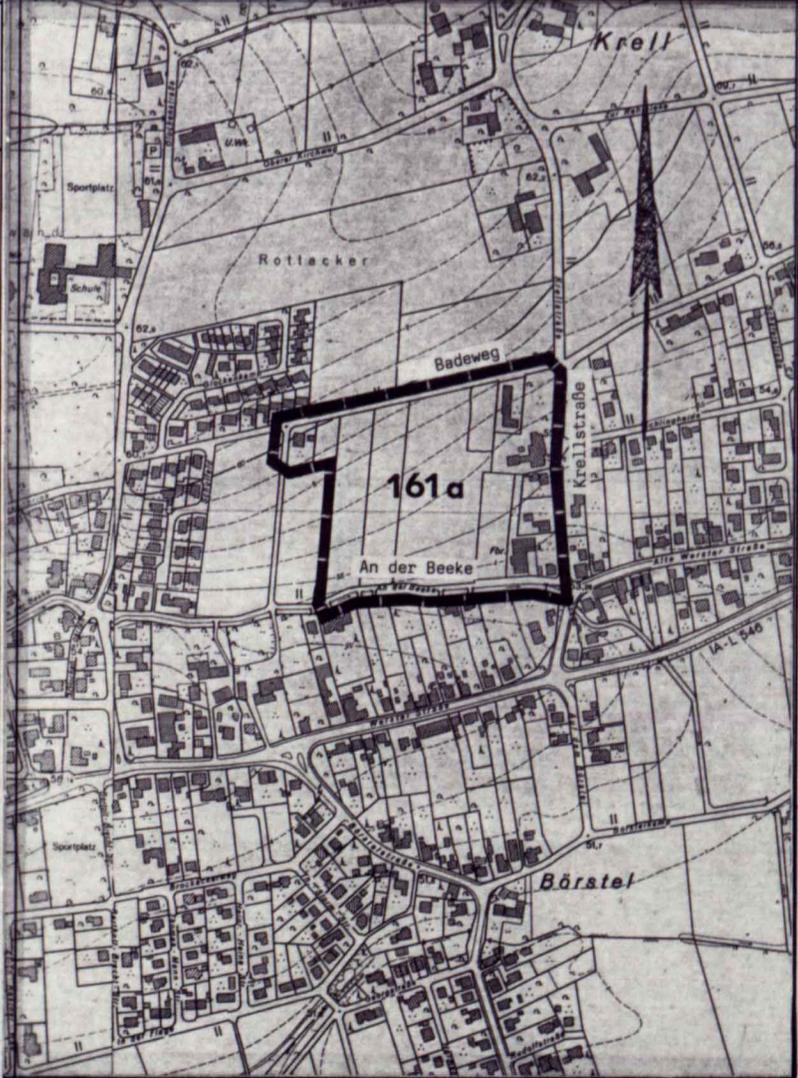
C. Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes QSG III b.

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 Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

-  vorhandene Bebauung
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksgrenze gepl.
-  Versickerungsmulde
-  Flurgrenze
-  Höhenschichtlinien
- 5,0 Maßangaben in Metern



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000