

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1997 (BGBl. I S. 2142)

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

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

I ein Vollgesch. als Höchstgrenze

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

0,3 zulässige Grundflächenzahl

0,4 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
Garagen u. Nebenanlagen sind zulässig

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

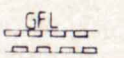
 öffentliche Verkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche

 private Grünfläche

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

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Versorgungsträger

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

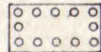
Allgemeines

Baumanpflanzungen auf den dafür ausgewiesenen Flächen müssen einen Stammumfang von mindestens 15 cm haben. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden.

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit heimischen Laubgehölzen in Wildform zu bepflanzen.



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzvorgaben:

Auf den privaten Grünflächen ist eine 3 m breite Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Wildform anzupflanzen.

Auf den öffentlichen Grünflächen sind anzupflanzen:

- entlang des Hölderlinweges Bäume
- um das Regenrückhaltebecken heimische, standortgerechte Laubgehölze in Wildform



anzupflanzende Bäume

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)



Regenrückhaltebecken

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



zu erhaltender Baum



Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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.

Äußere Wandflächen

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

Folgende Farbgebungen sind zulässig:

- Putzfassaden Weiss, sowie Grau- und Beigetöne
- Fassaden aus Sicht- oder Verblendmauerwerk Weiss, Rot- und Beigetöne

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachform- und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach).

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgesch. (I) ist eine Dachneigung von 35 - 50° zulässig.

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist

- bei ein- sowie zweigeschossigen Baukörpern bei denen das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet ist, eine Dachneigung von 40 - 50°
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 35° zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Aussenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fusspfette.

Bei zweigeschossigen Gebäuden, deren Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist, bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Aussenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fusspfette.

Bei übrigen zweigeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Aussenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fusspfette.

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

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

