

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)
 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.

z.B. **II**

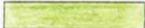
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)
 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. **0,45**

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

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

-  offene Bauweise
-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
-  vorgeschriebene Firstrichtung
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

-  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
-  Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

 private Grünfläche –Zweckbestimmung ökologische Entwicklungsfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 (bezieht sich nur auf die Ausgleichsflächen)

Allgemeines

Baumanpflanzungen müssen einen Stammumfang von mindestens 16 –18 cm haben. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden.

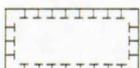
(Hinweis: Eine –nicht abschließende- Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der der Begründung anliegenden Liste.)

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.

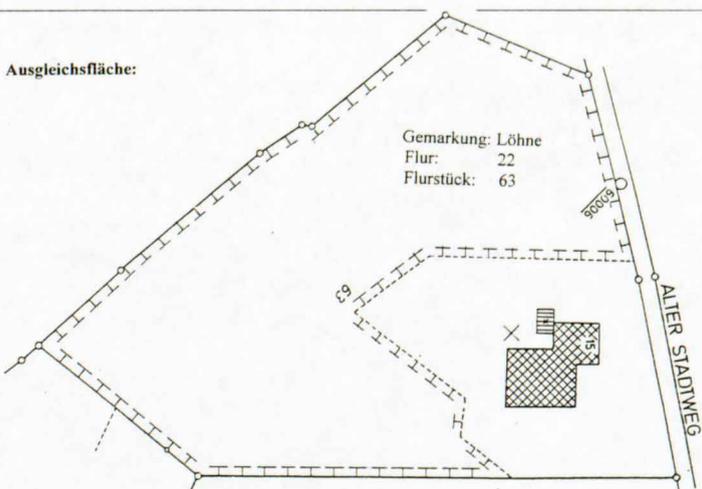
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

 zu erhaltender Baum

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 BauGB)

 Die Maßnahmen zur Grünordnung richten sich nach der Gestaltungs- und Pflegeplanung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 A.

Ausgleichsfläche:



Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) u. § 86 (4) BauONW)

Allgemeines

Bei den Hausgruppen sind Dachformen, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung miteinander abzustimmen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und Wintergärten sind einheitlich zu wählen.

Die max. Firsthöhe darf 11,50 m und die max. Traufhöhe 6,00 m von OK fertiger Straße aus gemessen, nicht überschreiten (gemessen in der Verlängerung der jeweiligen Gebäudekanten).

Garagenbaukörper und Carports sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz herzustellen. Für Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports etc.) ist auch Holz zulässig.

Dachform- und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Pultdächer) mit einer Neigung von 38° – 42°, wobei zu berücksichtigen ist, daß immer 2 Reihenhäuser mit jeweils gegenläufigen Pultdächern den Charakter eines Satteldaches ergeben müssen. Je Reihenhäusergruppe ist nur eine einheitliche Dachneigung gestattet.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen möglich.

Dachaufbauten

Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgaupen müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.

Dachgaupen einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine in den selben Farben zu verwenden. Eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) ist für untergeordnete Dachflächen (z.B. Carport, Gaupe) zulässig.

P D

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 Darstellung und Hinweise

-  vorhandene Bebauung
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksgrenze gepl.
- 3.0 - Maßangaben in Metern