

TEXT UND FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 - § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 - § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 15.7.1976 - § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung vom 19.12.1974.

Begrenzungslinien

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
-  Abgrenzung vorh. öffentlicher Flächen.
-  ~~Abgrenzung geplanter öffentlicher Flächen.~~
-  Baulinie
-  Baugrenze

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -

Zahl der Vollgeschosse - zwingend -

Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei den geplanten Doppelhäusern ist die Grenzbebauung zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie der Begrenzungen der angeordneten Sichtdreiecke

Sichtdreieck
Die Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen und Bewuchs von mehr als 0,70 m über Ok.-Straße freizuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und auch Garagen unzulässig.

Stellung der baulichen Anlagen, Stellplätze und Garagen

Geplante Wohngebäude

Die Stellung der Wohngebäude (Firstrichtung) ist der Plandarstellung entsprechend verbindlich.

 GGa

Geplante Gemeinschaftsgaragen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig.

Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf.

 Kindergarten

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

 Öffentliche Parkflächen

Öffentliche Parkflächen

 Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen.

 Trafostation

Trafostation

Baugestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauON zu entsprechen.

Die Dachneigung der Wohngebäude (ein- und zweigesch.) soll unter Verwendung von Satteldächern 18 - 48 ° betragen. Für eingesch. Wohngebäude sind auch Walmdächer bei gleicher Dachneigung zulässig. Dachaufbauten (Dach-erker) werden zugelassen. An- und Erweiterungsbauten, auch in anderer Dachform, sind zulässig. Für die geneigten Dächer sind für die Dacheindeckung nur dunkel getönte Materialien zu verwenden, grelle Farbtöne bleiben ausgeschlossen.

Für eingesch. Wohngebäude sind Drempe bis 0,50 m Höhe zulässig. Für zweigesch. Wohngebäude sind Drempe unzulässig.

Freistehende Nebengebäude und Garagen sollen eine Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Ok.-Gelände und Ok.-Kellerdecke) sollen bei etwa ebenem Gelände 0,50 m nicht überschreiten. Es sind höchstens drei Hauseingangsstufen zulässig.

Grünflächen

 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

 Spielplatz

Spielplatz

Garten- und Landschaftsgestaltung

Die zur Straße hin liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben den Hauseingängen und Garagenzufahrten (Stellplätze) sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzu-

legen und zu unterhalten. Vorgärten sollten überwiegend als Rasenflächen angelegt werden.

Als straßenseitige Einfriedigungen werden nur Anpflanzungen (lebende Hecken) zugelassen, der max. Höhenstand ist auf 0,70 m über Ok.-Straße zu halten. Massive Straßeneinfriedigungen sind unzulässig.

Nachrichtliche Angaben

(aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften)

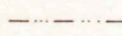
 Quellenschutzgebiet

Quellenschutzgebiet

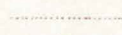
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausen (Quell-

enschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen-Bad Salz-
uffeln vom 16. Juli 1974). Schutzzone IV des o.a. Quellenschutzgebietes.

Bestand und Hinweise

 Flurgrenze

Flurstücksgrenze

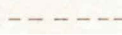
 Grenze von Nutzungsarten

 Planzeichen für parallele Linienführung

Planzeichen für parallele Linienführung

 Planzeichen für rechtwinklige Linienführung

Planzeichen für rechtwinklige Linienführung

 Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen

