

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949).

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

I Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNVO) I:40-52°  
ein Vollgeschoß als Höchstgrenze  
II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze II:28-40°

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)  
Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m, bei zweigeschossigen Baukörpern 6,00 m gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden.  
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)  
Es gelten die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F Fußweg

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Deich

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern 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, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel unzulässig.

Dachformen und -neigung

nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) zulässig

zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Baukörpern

zulässige Dachneigung bei zweigeschossigen Baukörpern

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig bei eingeschossigen Baukörpern.

- 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) 1,50 m Abstand halten.
- Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- Die Höhe der senkrechten Gaupenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- Dachgaupen u. -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- u. Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

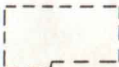
Einfriedungen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauONW)

Als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Hecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

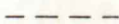
D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE



vorhandene Bebauung



geplante Bebauung (Vorschlag)



geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Maßangaben in Metern

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der BauONW sind einzuhalten.

Hinweis:

Für die Zeit, in der die "Werre" Hochwasser führt, muß im Plangebiet mit vorübergehendem geringen Anstieg des Grundwassers gerechnet werden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

Entlang der Straßen im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum anzupflanzen.

Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken je 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich Laubbäume I. und II. Größe (max. Höhe ≥ 10m) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25b BBauG)

zu erhaltender Baum

Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Bebauungsplangebieten

| Baumart                              | max. Höhe | Bemerkungen         |
|--------------------------------------|-----------|---------------------|
| Fagus silvatica (Rotbuche)           | 45        |                     |
| Fraxinus excelsior (Esche)           | 40        | säureempfindlich    |
| Quercus petraea (Traubeneiche)       | 40        |                     |
| Ulmus carpinifolia (Feldulme)        | 40        |                     |
| Quercus robur (Stieleiche)           | 35        |                     |
| Tilia platyphyllos (So.-linde)       | 30        | salzempfindlich     |
| Ulmus scabra (Bergulme)              | 30        |                     |
| Acer platanoides (Spitzahorn)        | 25        |                     |
| Acer pseudo-platanus (Bergahorn)     | 25        |                     |
| Aesculus hippocastanum (Roßkastanie) | 25        | salzempfindlich     |
| Alnus glutinosa (Schwarzerle)        | 25        | besonders an Ufern  |
| Betula pendula (Sandbirke)           | 25        |                     |
| Tilia cordata (Winterlinde)          | 25        |                     |
| Acer campestre (Feldahorn)           | 20        |                     |
| Carpinus betulus (Hainbuche)         | 20        |                     |
| Prunus avium (Vogelkirsche)          | 20        |                     |
| Robinia pseudoacacia (Robinie)       | 20        |                     |
| Salix alba (Silberweide)             | 20        | an feuchten Stellen |
| Prunus padus (Traubenkirsche)        | 15        | an feuchten Stellen |
| Sorbus aucuparia (Eberesche)         | 15        |                     |
| Salix caprea (Salweide)              | 10        |                     |

B = Futterpflanze für Bienen.