

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - MaßnahmenG (§ 7 BauGB - MaßnahmenG)

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986

Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.04.1995

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - GO NW - vom 14.07.1994 (GV NW S.666).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Nach § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen Gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

II

Zahl der zulässigen Vollgeschoße (§§ 16 u. 20 BauNVO)
Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze

0,3

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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 und Nebenanlagen können zugelassen werden

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

 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche: Spielplatz (für Kleinkinder)

 private Grünfläche: Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen

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

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

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

Allgemeines

Baumanpflanzungen auf Privatgrund entlang des Wohnweges 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.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 5% der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zusätzlich ist je volle 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Bäume in Einzeldarstellung sind hierauf anzurechnen.

Pflanzvorgaben:

Der gebietsteilende Pflanzstreifen ist als Hecke mit beidseitig 1m unbepflanztem Saumstreifen auf 5,50m Gesamtbreite anzulegen. Die Pflanzenarten sind der der Begründung beigefügten Liste zu entnehmen. Für die übrigen Pflanzflächen, wie für den Pflanzstreifen sind mindestens zweireihig bzw. mindestens 1 Pflanze pro qm zu setzen. Das Nachbarschaftsrecht zu den angrenzenden Flächen ist zu beachten.



anzupflanzende Bäume

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

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.

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, Krüppelwalmdach, Pultdach)

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

WA 1 :

Innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Baugebiete ist
- bei eingeschößigen sowie zweigeschößigen Baukörpern, bei denen das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet ist, eine Dachneigung von 40 - 52°
- bei sonstigen zweigeschößigen Baukörpern eine Dachneigung von 40 - 42° zulässig.

WA 2 :

Innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiete gelten die Regelungen der WA 1 Baugebiete entsprechend, mit nachstehender Einschränkung:
- bei sonstigen zweigeschößigen Baukörpern ist eine Dachneigung von 30 - 35° zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

WA 1 :

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.

WA 2 :

Es gelten die Festsetzungen des WA 1 Baugebietes entsprechend, mit der Einschränkung, das bei 2-geschößigen Gebäuden, bei denen das 2. Vollgeschoß nicht im Dachgeschoß nachgewiesen wird, Dachaufbauten nicht zulässig sind.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann zugelassen werden.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrassen oder Drainpflaster) zu befestigen.

Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)

Einfriedigungen dürfen nur aus lebenden Hecken mit heimischen Sträuchern errichtet werden (Beispiel: Liguster, Hainbuche)

In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

Geländeauffüllungen

Geländeauffüllungen von mehr als 0,5m über natürlichem Gelände sind unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk oder Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westf. Museum für Archeologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG)

QSG III b

Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone III b (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974)

D. Hinweise



Fläche für die Regelung des Wasserabflusses : Regenrückhaltebecken

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

