

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) sind die der Versorgung dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
Bei einem Vollgeschoss (I)	max. 4,20 m	max. 9,70 m
Bei zwei Vollgeschossen (II)	max. 6,70 m	max. 12,20 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

3. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Gesamtaußenbauteile der neuen Wohngebäude im festgesetzten WA*-Gebiet wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 35 dB(A) gemäß Abschnitt 5, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III dieser Norm vorgeschrieben. Schlafräume und Kinderzimmer sind zu der von der Bundesstraße 1 abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Anderenfalls sind sie zusätzlich mit schallgeschützten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche der Lüftungsvorrichtungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung

Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung von 38° - 45° auszuführen.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können auf Antrag zugelassen werden, wenn die abweichende Ausführung für alle Gebäude einer Haus- und Gebäudegruppe durch Baulast gesichert ist.

2. Vorgartengestaltung

Bei der Gestaltung der Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin dürfen die befestigten Flächen wie notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 60 % der Vorgartenfläche einnehmen.

3. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden die im Bebauungsplan innerhalb der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sowie die Maßnahmen auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zugeordnet:

Flächen mit 1 bezeichnet:

Sammelausgleichsfläche für die Neuanlage der Haupterschließungsstraße.

Flächen mit 2 bezeichnet:

Sammelausgleichsmaßnahme für die Neuanlage der Quartiersinnerschließung sowie der Zufahrten durch die bestehende Grünanlage.

Flächen mit 3 bezeichnet:

Sammelausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf.

Flächen mit 4 bezeichnet:

Sammelausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 44.935 m² für den Eingriff durch die bauliche Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird im Planbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 B für das Gebiet "Niesenteich" entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes zugeordnet.

D. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon: 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet wurde vom Staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold untersucht. Danach besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.

Sollten trotzdem bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.