Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

GD Geneigtes Dach

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

Schutzmaßnahmen

Erhaltungsgebot für Bäume

Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Weitere Nutzungsarten

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Darstellungen zur Information

V Verkehrsgrünfläche

Bestandsangaben

I II Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

I Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

120 Höhenlinie

. 140,1 Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

Die textlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 B bleiben im vollen Umfang bestehen.

A. <u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   In dem im Baugebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
   Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO werden, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen. Zulässig sind Sichtschutzmauern oder -zäune an Terrassen max. 5,0 m lang und 1,8 m hoch, Pergolen sowie Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung (Trafostationen, Kabelverteilerschränke, Müllsammelstellen etc.).

3. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG
   Die Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen.
   Je Einfamilienhaus oder je 500 m² Grundfläche ist ein, je Mehrfamilienhaus sind min. drei einheimische großkronige Laubbäume als Hausbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.
   Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohneinheit ist parallel zum Baugesuch ein Bepflanzungs- und Begrünungsplan mit Nachweis privater Spielplätze anzufertigen, der Gegenstand der Baugenehmigung wird.

B. <u>Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW</u>

1. Gebäudehöhen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 4 BauO NW
   Für eingeschossige Gebäude im WA-Gebiet ist eine max. Traufhöhe von 4,0 m zulässig, für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von 6,50 m.

2. Fassadengestaltung
   Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u.ä. sind unzulässig. Geschlossene Wand- und Fassadenflächen sind zu begrünen.

3. Dachgestaltung
   Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen zu erstellen. Flachdachteile sind zulässig und zu begrünen. Als Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig. Bei aneinandergebauten Häusern (Doppel- und Reihenhäuser) ist eine in Farbe, Form und Material exakt gleiche Ausführung vorgeschrieben.
   Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Summe der Länge der Einzelelemente darf höchstens 2/3 der Firstlänge betragen. Das Einzelelement darf eine Breite von max. 3,50 m - waagerecht gemessen - und eine Höhe von 1,40 m - senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren - nicht überschreiten. Die Dachelemente müssen min. 3,50 m von der jeweiligen Giebelseite entfernt sein.

4. Einfriedungen
   Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Beachtung der Verkehrsanforderungen mit Hecken oder als senkrecht gegliederte Zäune bis max. 0,80 m Höhe zu errichten. Stacheldraht ist für Einfriedungen generell unzulässig.
   Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken, Sträucher), Abmauerungen oder Palisaden so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

C. <u>Sonstige Festsetzungen</u>

1. Regenwasserversickerung (§ 53 a LWG NW)
   Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist ausgeschlossen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist in Erfüllung der Abwasserbeseitigungspflicht i. S. d. § 53 Abs. 1 c Landeswassergesetz (LWG) in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Hinweise

A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können. Zwecks Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege ist 4 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten (z. B. Aushub der Fläche) telefonische Rücksprache mit der Stadtarchäologie, Tel. 0 52 51 / 6 93 17 97, zu halten.

B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.

C. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten.
   Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S.1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.133),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)vom 14.7.1994 (GV NW S.666),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV.NRW S.256),
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV. NW S.926),
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359,1380)

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Städtebaulicher Entwurf: Antje Kohnen-Lenze
Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: Januar 2007