



Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sitterstiege“ (rechtskr. 16.07.1968)

I. Allgemeines

- a) Bei sämtlichen Bauvorhaben sind DREMPEL bzw. KNIESTOCK nicht zulässig.
- b) Garagen und sonstige Nebenanlagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen gebaut werden. Die auf den Flurstücken 93 und 138 bereits errichteten Garagen können bestehen bleiben. Garagen müssen sich in der äußeren Gestaltung den Wohnhäusern anpassen. Doppelgaragen müssen profilgleich sein.
- c) Werbeanlagen sind vor der Baugrenze nicht gestattet.
- d) Familienheime:
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist mit Ausnahme des Flurstücks 135 mit Familienheimen zu bebauen.
- e) Im gesamten reinen Wohngebiet sind, mit Ausnahme des Flurstücks 135, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- f) Innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke sind Einfriedigungen und Bepflanzungen bis 0,70 m Höhe zulässig.
- g) Die im Plan dargestellte Wallhecke an der Süd-Ost-Seite des Bebauungsplangebietes ist zu erhalten. Die Anlieger der Gebiete G und H, die an das Flurstück 32 der Flur 22 angrenzen, haben in Fortsetzung der bestehenden Hecke entlang der Grenze zum Flurstück 32 hin Anpflanzungen in Form einer Wallhecke vorzunehmen.
Als Bepflanzung wird vorgeschlagen: Hainbuche, Ahorn, Hartriegel und sonstige baumartige Gehölze.

II. Sonstige Festsetzungen der einzelnen Gebiete:

Gebiet A:

- a) Die Höhe der Traufe über Straßenoberkante darf an der Billerbecker Straße höchstens 7,50 m und an der Sitterstiege bergseitig höchstens 6,30 m betragen.
- b) Eingeschossige Nebengebäude sind zulässig.
- c) Der bestehende Stall auf dem Flurstück 45 kann bestehen bleiben. Sollte er jedoch abgebrochen werden, ist eine Neuerrichtung nicht gestattet.

Gestaltung der ausgewiesenen Vorgärten:

- d) Auf der Baugrenze bzw. wie im Bebauungsplan eingetragen Hainbuchenhecke, Maximalhöhe 1,80 m, strauchartige Hinterpflanzungen nach eigener Wahl.

- e) Bei einer Bebauung direkt an der Baugrenze ist die Hecke durch strauchartige niedrig bis halbhohe Pflanzungen nach eigener Vorstellung zu ersetzen.

Empfehlung für Schattenlage:

Kirschlorbeer, Alpenrose, Mahonien, Cotoneaster (Zwergmispel), Berberitze und Eibe.

Empfehlung für Sonnenlage:

Zwergkiefer, Bergkiefer, Berberitze, Ginster, Cotoneaster, Rosen, Wacholder.

- f) Offene Vorgärten ohne niedrige pflanzliche Trennung zum Bürgersteig; Abschluss der durchgehenden Rasenflächen mit 5-8 cm starken Kantsteinen. Die Vorgärten können durch baumartige Gehölze wie Krimlinde und Stieleiche unterbrochen werden.
- g) Zäune sind nur bis 1 m Höhe zulässig. Maschendraht ist in die Hecken oder Pflanzungen einzubinden.
- h) Die Errichtung von Mauern ist nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt, sofern dies architektonisch vertretbar ist.

Gebiet B:

- a) Die Höhe der Traufe über Straßenoberkante darf höchstens 3,50 m betragen.

Gestaltung der ausgewiesenen Vorgärten:

- wie Gebiet A -

Gebiet C:

- a) Die Höhe der Traufe über Straßenoberkante darf höchstens 3,50 m betragen.

Gestaltung der ausgewiesenen Vorgärten:

- b) Auf der Baugrenze bzw. wie im Bebauungsplan eingetragen Larixleptolpis-Hecke (Lärche hängend), Maximalhöhe 1,80 m, strauchartige Hinterpflanzungen nach eigener Wahl.
- c) Bei einer Bebauung direkt an der Baugrenze (wie Gebiet A,e)
- d) Offene Vorgärten, jedoch niedrige pflanzliche Trennung zum Bürgersteig in einer Höhe bis 0,5 m mit immergrüner Berberitze, als Abschluss zum Bürgersteig mit 5-8 cm starken Kantsteinen.
Die Vorgärten können durch baumartige Gehölze, wie gewöhnliche Eberesche, Eberesche von unten weiß, Japanische Zierkirsche, Japanische Zierkirsche gefüllt und Schwarzkiefer unterbrochen werden.
- e) Bei Anlegen von Zäunen (wie Gebiet A, g)
- f) Die Errichtung von Mauern (wie Gebiet A,h)

Gebiet D:

- a) Die Höhe der Traufe über Straßenoberkante darf höchstens 3,50 m betragen.

Gestaltung der ausgewiesenen Vorgärten:

- b) Abschlusspflanzungen an der Baugrenze mit strauchartigen hohen Gehölzen: Felsenbirne, Ahorn, Hartriegel, sonstige Hartriegelarten, Pfaffenhütchen, Hainbuche,

Parkrosen oder Blütensträucher wie Forsythia, Weigelia, Ribes, Philadelphus und Spiraea.

- c) Offene Vorgärten ohne niedrige pflanzliche Trennung zum Bürgersteig: Abschluss der durchgehenden Rasenflächen mit 5-8 cm starken Kantsteinen. Die Vorgärten können durch baumartige Gehölze wie amerikanische Roteiche, Sandbirke und hängende Lärche unterbrochen werden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie kann auch ein Spriegelzaun bis 0,75 m Höhe mit senkrechter Lattung errichtet werden.
- d) Die Errichtung von Mauern (wie Gebiet A, h)

Gebiet E:

- a) Die Höhe der Traufe über Straßenoberkante darf höchstens 3,50 m betragen.

Gebiet F:

- a) 2-geschossige Vorhaben, davon das obere Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss.
- b) Die Höhe der Traufe über Straßenoberkante darf höchstens 3,50 m betragen.

Gebiet G:

- a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 1.750 qm betragen.
- b) Die im Plan festgesetzten Höhenlagen der baulichen Anlagen (Oberkante fertiger Fußboden) sind einzuhalten.

Gestaltung der ausgewiesenen Vorgärten:

- c) Auf der Baugrenze Hainbuchenhecke, sonst wie Gebiet A, d.
- d) Bei einer Bebauung direkt an der Baugrenze (wie Gebiet A,e)
- e) Offene Vorgärten ohne niedrige pflanzliche Trennung zum Bürgersteig: Abschluss der durchgehenden Rasenflächen mit 5-8 cm starken Kantsteinen. Die Vorgärten können durch baumartige Gehölze wie amerikanische Roteiche, Sandbirke oder hängende Lärche unterbrochen werden.
- f) Bei Anlegen von Zäunen (wie Gebiet A,g)
- g) Die Errichtung von Mauern (wie Gebiet A,h)

Gebiet H:

- a) Die im Plan festgesetzten Höhenlagen der baulichen Anlagen (Oberkante fertiger Fußboden) sind einzuhalten.

Gestaltung der ausgewiesenen Vorgärten:

- b) Auf der Baugrenze hängende Lärche, Maximalhöhe 1,80 m, strauchartige Hinterpflanzungen nach eigener Wahl.
- c) Bei einer Bebauung direkt an der Baugrenze (wie Gebiet A,e)
- d) Offene Vorgärten ohne niedrige pflanzliche Trennung zum Bürgersteig: Abschluss der durchgehenden Rasenflächen mit 5-8 cm starken Kantsteinen. Die Vorgärten können durch baumartige Gehölze wie gewöhnliche Eberesche, Eberesche von unten weiß und Schwarzkiefer unterbrochen werden.
- e) Bei Anlegen von Zäunen (wie Gebiet A,g)
- f) Die Errichtung von Mauern (wie Gebiet A,h)