

## Bebauungsplan Nr. 02.20 - Allner

### Gemeinde Lauthausen

Der Rat der Gemeinde Lauthausen stellt gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz für das nachstehend bezeichnete Plangebiet einen Bebauungsplan mit dem Inhalt nach § 9 (1) 1a, b, e, f, g, h, 2, 3, 6, 8, 12, 14, 15, 16 und § 9 (2) Bundesbaugesetz vom 23.06.1960 (BGBl. 1960 S. 341) in Verbindung mit § 4 1. DVO zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (GV. NW. 1960 S. 433) und § 103 Bauordnung NW vom 25.06.1962 (GV. NW. 1962 S. 373) auf.

1. Das Plangebiet wird durch nachstehende Straßen-, Wege- und Grundstückspartellen begrenzt. Die Grundstückspartellen liegen stets ganz, die Straßen- und Wegepartellen nur zum Teil innerhalb des Plangebietes.

#### Grenzen sind:

**Im Norden** die L 316 sowie die Flurstücke Nr. 1530, 1531, 1532, 1533 und 1534 der Flur 1, Gemarkung Altenbödingen,

**im Osten** die L 352,

**im Süden** das Siegvorland bis zum Flurstück Nr. 757/327, die Wegepartelle Nr. 1463 sowie die Partellen: 1493, 394, 1091/713, 1092/713, 714/1, 710, 709, 708, 706, 705, 702, 952/701, 951/699, 698/1, 697, 696, 950/695, 949/695,

**im Westen** die Partellen: 949/695, 694, 693, 692, 691, 690, 607, 1439/603, 1140/604, 756/223, 757/224, 758/225.

An der Nordgrenze der letztgenannten Partelle schneidet die Begrenzung in nordöstlicher Richtung die L 316.

Von der Kataster- und Vermessungsabteilung der Kreisverwaltung werden an der Westgrenze des Plangebietes Sonderungen für die Partelle 1493/603 sowie an der Südgrenze für die Wegepartelle 1463 durchgeführt.

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- a. Alle Baugebiete westlich der geplanten Haupterschließungsstraße (Dorfstraße) sind mit Ausnahme der kleineren Teilfläche reines Wohngebiet (WR). Diese mit Nr. 1 bezeichnete Fläche wird allgemeines Wohngebiet (WA).

Im Südteil dieses engeren Bereiches ist die Errichtung von Lagerstätten sowie von Werkstätten für Handwerksbetriebe zulässig. Allerdings darf die Wohnbebauung nicht über die festgelegten Baugrenzen hinaus nach Süden vorgreifen.

Die gesamten Flächen östlich der Dorfstraße und nördlich der Landstraße

Nr. 316 sind allgemeines Wohngebiet.

- b. Für den Westteil des reinen Wohngebietes bis zu dem in Nordsüdrichtung verlaufenden Fußweg wird eine eingeschossige Bauweise mit der Geschoßflächenzahl von 0,4 und einer Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze festgelegt.
- c. Für das Baugebiet zwischen Dorfstraße und Fußweg ist an der Planstraße A (nördliche Straßenschleife) mit Ausnahme des Sonderbaugebietes eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7, für die Bauflächen an der Planstraße B (südliche Straßenschleife) eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,4 zulässig. Die genannten Werte sind jeweils Höchstwerte.
- d. Das Sonderbaugebiet zwischen L 316, Dorfstraße, Planstraße A und Fußweg ist einer Gruppenbebauung vorbehalten, die durch folgende besonderen Merkmale bestimmt wird:

Die Einzelhäuser sind als Gartenhofhäuser mit Flachdächern zu errichten, welche stufenförmig den Hanglinien entsprechend gestaffelt sind und in Bauweise und Gestaltung einen einheitlichen Charakter aufweisen.

- e. Für alle Bauflächen östlich der Dorfstraße wird mit Ausnahme der Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf für die Hauptbaukörper zweigeschossige Bauweise festgelegt. Die Geschoßflächenzahl darf 0,7 nicht übersteigen, die Grundflächenzahl beträgt 0,4 als Höchstwert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die genannten Geschoßflächenzahlen und Grundflächenzahlen gemäß § 17 Bau-nutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl. 1962 S. 429) geregelt.

- 3. Die Gebäude sind mit der Front oder aber mit einer Gebäudeecke nach Maßgabe der nachrichtlich angegebenen zeichnerischen Darstellung auf der Baulinie zu errichten.
- 4. Die Sockelhöhen werden nach Vorliegen des Kanalisationsentwurfes durch ergänzende Satzung festgelegt.
- 5. Der Bau von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen gestattet. Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz für Personenkraftwagen von mindestens 5,50 m Länge verbleiben. Soweit keine Garagen gebaut werden, ist auf jedem Wohngrundstück je Wohneinheit ein Einstellplatz einzurichten.

Für Läden ist je 20,00 qm Verkaufsfläche mindestens ein Einstellplatz nachzuweisen. Eine Ablösung aus dieser Verpflichtung ist durch eine Kostenübernahme

der im Gemeindeeigentum befindlichen Einstellplätze aufgrund gesondert zu treffender vertraglicher Vereinbarungen möglich.

6. Der Bebauungsplan sieht nachstehende Anlagen für den Gemeinbedarf vor:
    - a. einen Bolzplatz im Nordwestteil des Plangebietes zwischen der Neuführung der L 352 und dem Wohngebiet,
    - b. zwei Kinderspielplätze westlich des in Nordsüdrichtung verlaufenden Fußweges,
    - c. ein Jugendheim nebst Kindergarten im Nordwestteil,
    - d. einen Dorfplatz innerhalb der ausgewiesenen Vorbehaltsfläche als Mittelpunkt des für eine städtebauliche Sanierung vorgesehenen Gebietes zwischen L 315, L 352, Siegvorland und geplanter Dorfstraße.
  7. Das westlich des in Nordsüdrichtung verlaufenden Fußweges gelegene reine Wohngebiet soll überwiegend der Bebauung mit Familieneigenheimen dienen.
  8. Die das Plangebiet kreuzende Mittelspannungsleitung ist im Zuge der Wegebaumaßnahme zu verkabeln.
  9. Die Fläche zwischen der Neuführung der L 352/L 333 und dem im Plan vorgesehenen Umgehungsfußweges soll mit Gebüschgruppen, einzelnstehenden Bäumen und Rasenflächen begrünt werden.
  10. a. Der Plan sieht als Dachform Satteldächer ohne straßenseitige Dachausbauten mit einer Neigung von 28 - 35° in harter Bedachung vor. Nur bei eingeschossigen Bauten werden Drempe bis zu 0,80 m Höhe gestattet. Flachdächer sind lediglich für die gewerblichen Bauten des Teilgebietes 1 sowie für Atriumhäuser zulässig. Auch Garagen dürfen Flachdächer erhalten.
    - b. Grundstückseinfriedigungen sollen im allgemeinen Wohngebiet eine Höhe von 0,80 m, im reinen Wohngebiet eine Höhe von 0,60 m - von der Straßenoberkante gemessen - nicht übersteigen.
- Mülltonnenplätze müssen gegen Einsicht von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen abgeschirmt sein.