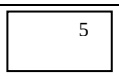
II. Planzeichenerklärung / Textliche Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung	
WA	allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
II.2 Maß der baulichen Nutzung	
	Zahl der Vollgeschosse
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. (0,8)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	Höhe baulicher Anlagen
z.B. TH **z.B. 6,5 m**	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO) eingeschossig = 4,80 m zweigeschossig = 6,50 m
	Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH): Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
z.B. FH **z.B. 9,5 m**	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
143,10 m ü. NN	Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe: Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt der eingetragene ü.NN Höhenpunkt in der Planzeichnung.
	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen
2 WE	Zulässig sind für das Gebäude maximal 2 Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6)
II.3 Bauweise, Baugrenze	
O E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
▬▬ · ▬▬ ··	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)	
	1. Garagen, Carports und Stellplätze Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Straßenfläche und 2 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.

	2. Nebenanlagen Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Straßenfläche und 2 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.
II.5 *Verkehrsfläche*	
	Verkehrsfläche (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
II.6 Grünfläche	
	Öffentliche Grünfläche (§9 (1) Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Den Eselsbach begleitende Grünfläche
II.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V.m. § 64 LG NW mit dem allgemeinen Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September sind einzuhalten. Bei Fällung des mehrjährigen Baumes innerhalb des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.
II.8 Sonstige Planzeichen	
	Grenze der Änderung des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

II. 9 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)	
	Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte 1. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig 2. Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand einhalten. Dies ist mindestens 1,50 m von der Giebelwand. Bei Walmdächern muss der Abstand mindestens 1,50 m vom Walmgrat betragen. 3. Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten. 4. Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig. 5. Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten. 6. Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen. 7. Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten. 8. In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.
SD z.B. **30 ° - 48°**	Für das Wohnhaus: Satteldach, Flachdach ist ausgeschlossen eingeschossig 30° – 48° zweigeschossig 20° – 35° Für die Garage / den Carport: Satteldach, Flachdach
	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen Entlang der öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen - bis zu einer Höhe von 0,80 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder - bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig. Zum Nachbargrundstück (Flurstück 991) sind an dessen seitlicher Grundstücksgrenze, auf einer Länge von 3 m, nur Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenzen

134	Flurstücksnummern

IV. Hinweise

Abfallentsorgung und Bodenaushub

Gem. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist belasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit anderen Abfallstoffen unterbleiben.
Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist gem. § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig zu verwerten und kann ggf. über eine Boden- und Bauschuttbörse (z.B. Landesamtes NRW- im Internet unter www.alois-info.de vermittelt werden. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 7 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Boden ist unter Abfallschlüssel 170503 „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“ als gefährlicher Abfall gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10.12.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen.
Die Vorgaben des KrWG sowie die untergeordneten Regelwerke, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung-NachwV) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

Bodendenkmale

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten

Sonstige Leitungen / Ausschluss von baulichen Anlagen

In der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Wendeanlage der Straße Am Meierhof sowie in der öffentlichen Grünfläche verläuft unterirdisch der Eselsbach. Zu dessen Sicherung werden in den Abstandsflächen zur öffentlichen Grünfläche bauliche Anlagen ausgeschlossen.

V. Rechtsvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NW S. 966).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 27.12.2017 (GV NW S. 1003).
- Planzeichenverordnung in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).