A. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
(BGBl. I S. 2253).

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz von 20. 6. 1989 (GV NW S. 362).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW-) vom 26. 6. 1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz von 20. 6. 1989 (GV NW S. 232).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

I — ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)

0,3 — zulässige Grundflächenzahl.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

O ED — offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung
vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie

FR — Fuß- und Radweg

V — Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB

Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

A — Anpflanzung

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

1 — **Lärmschutzwall/ -wand**
Entlang den das Plangebiet nach Süden begrenzenden Straßen ist ein bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe h = 5,5 m über OK Fahrbahn zu errichten. Eine Kombination von Lärmschutzwall mit einer Lärmschutzwand ist zulässig, der Wall ist dabei mindestens in einer Höhe von 3,50 m aufzuschütten, die Wand ist mit rankenden und schlingenden Pflanzen einzugrünen.

2 — **Anordnung von Aufenthaltsräumen/Außendämmung**

Oberhalb des Erdgeschosses sind Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Aufenthaltsräume können, falls dies für eine zweckmäßige Grundrißgestaltung erforderlich ist, auch zur belasteten Baukörperseite orientiert werden, sofern die nachfolgenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109, Teil 6, für Außenwandbauteile nicht unterschritten und Schlafräume zusätzlich mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Schalldämm-Maß Außenwände/Dächer	Schalldämm-Maß = Fenster	Schallschutz
45 dB	40 dB	Klasse 4

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

anzupflanzender Baum

von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Auf **allen Baugrundstücken** im Plangebiet sind **mindestens 10 %** der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zudem ist **je 250 m²** Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe ≥ 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - sowie standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. (**Hinweis:** Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume und Sträucher ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Flachdächer
bei untergeordneten Baukörperteilen, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung).

überdachte Stellplätze (Carports)
sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 und 81 (4) BauO NW)

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,10 m , gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 35 - 48°.

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.
- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Daneben können begrünte Dächer ("Grasdach" o.ä.) zugelassen werden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.
Sofern die natürlich gewachsene Erdoberfläche unterhalb des Niveaus der für das Baugrundstück maßgeblichen Erschließungsstraße liegt, können im Einzelfall größere Sockelhöhen zugelassen werden, jedoch höchstens bis Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und 81 (4) BauO NW

Als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Laubholzhecken zulässig.

In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Quellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.7.1974).

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW) einzuhalten.

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

75 — **Höhenschichtlinien**

Maßangaben in Metern

Wall

archäologische Funde

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Um Kontrollen zu ermöglichen ist vor Beginn jeder Erdbewegung das Westfälische Amt für Archäologie, Kurze Str. 36, 4800 Bielefeld 1, eine Woche im Voraus mit Lageplan über Beginn und Umfang der Arbeiten zu unterrichten.

Artenliste für standortgerechte Bepflanzung

(Vorschlag! -kein Anspruch auf Vollständigkeit)

1. Baumarten

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Rotbuche (Fagus silvatica)	45	-
Esche (Fraxinus exelsior	40	säureempfindlich
Feldulme (Ulmus carpinifolia)	40	
Traubeneiche (Quercus petraea	40	
Stieleiche (Quercus robur)	35	
Bergulme (Ulmus scabra)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	salzempfindlich
Bergahorn (Acer pseudo-platanus)	25	
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)	25	salzempfindlich
Sandbirke (Betula pendula)	25	
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	25	besonders an Ufern
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Acer campestre)	20	
Hainbuche (Carpinu betulus)	20	
Silberweide (Salix alba)	20	an feuchten Stellen
Vogelkirsche (Prunus avium)	20	
Eberesche (Sorbus aucuperia)	15	
Traubenkirsche (Prunus padus)	15	an feuchten Stellen
Salweide (Salix caprea)	10	

2. Straucharten

Apfelrose (Rosa rugosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfefferhütchen (Evonymus europaea)
Rainweise (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Hol under (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Vib. lantana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

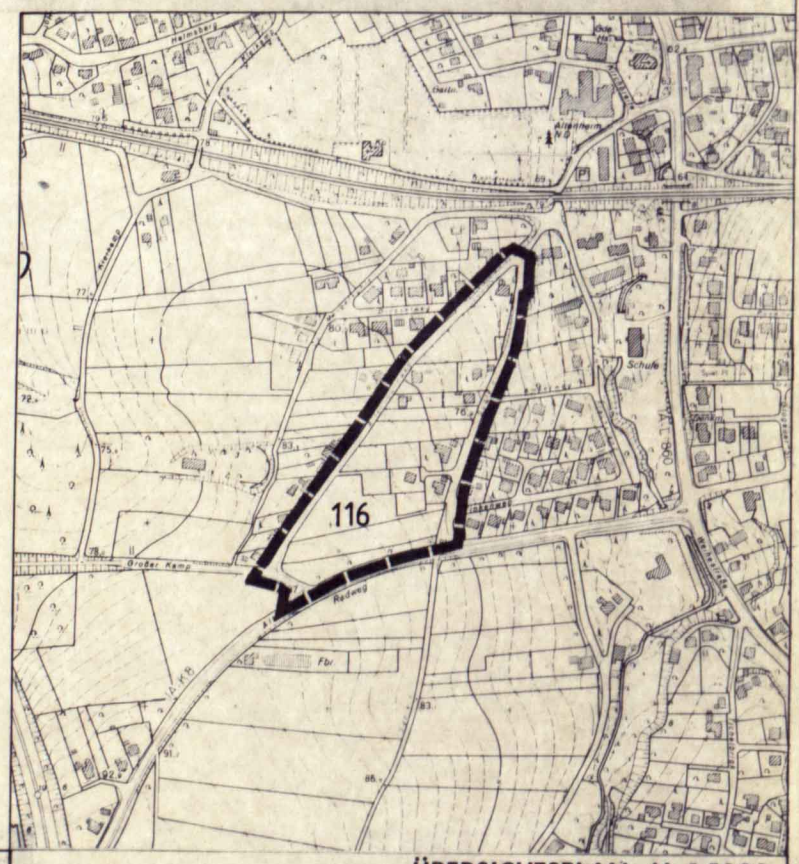
3. Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m

Efeu (Hedera helix)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")

5 bis 10 m

Waldrebe (Clematis montana)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Pfeiffenwinde (Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume (Campsis radicans)
Weinrebe (Vitis coignetiae)
Weintraube (Vitis vinifera)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000