

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) i.V.m. § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), §§ 3 u. 10 des Baugesetzbuches.
 § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) 4 - 6 BauNVO nicht zulässig.

WA2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

I Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNVO)

ein Vollgeschosß als Höchstgrenze

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m, bei zweigeschossigen Baukörpern 6,00 m gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden.

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

Es gelten die Höchstwertegemäß § 17 BauNVO.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

O offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

zulässige Firstrichtung des Hauptbaukörpers: wahlweise trauf- oder giebelständig

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen möglichst als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem errichtet werden.

Innerhalb des Gebietes, für das Festsetzungen für Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG getroffen werden, ist eine Anordnung von Garagenbaukörpern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus Schallschutzgründen als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zulässig. ★★

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

Sichtdreiecke

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 (§ 9 (1) 11 BBauG)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F Fußweg

FR Fuß- und Radweg



Verkehrsgrünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)



Umspannstation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)



Grünzug mit Bindung zur Erhaltung der natürlichen Vegetation



Anpflanzung



Spielplatz

Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)



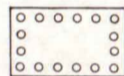
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Gewerbelärm Wohngebäude nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Durch entsprechende Grundrißgestaltung sind in den zum Gewerbebetrieb hinweisenden Außenwänden nach Möglichkeit keine der Belichtung von Aufenthaltsräumen dienenden Fenster anzuordnen.
- Fenster von Aufenthaltsräumen in den zum Gewerbebetrieb hinweisenden Außenwänden müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (VDI - Richtlinie 2719) mit einem Schalldämm-Maß $R_{w} \geq 35$ dB entsprechen. Die Fenster dürfen nicht zu öffnen sein und sind, soweit keine weitere Lüftungsmöglichkeit zur larmabgewandten Seite besteht, mit einer zusätzlichen Lüftungsanlage auszustatten.
- Freisitze (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) sind durch entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper, Anordnung von Garagenbaukörpern, Nebenanlagen und Mauern oder durch ähnliche Maßnahmen in larmgeschützter Lage zu errichten.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

Entlang der Straßen im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum anzupflanzen.

Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.



Auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Sträucher als Unterholz sowie je 50 qm Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind auf die nach Maßgabe des Abs. 2 getroffene Festsetzung anzurechnen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich Laubbäume I. und II. Größe (max. Höhe ≥ 10 m) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.

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.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 1 u. 81(4) BauONW)

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, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel unzulässig.

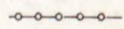
GD

Dachformen und -neigung

nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) zulässig

SD

nur Satteldächer zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgeschosß (I) ist eine Dachneigung von 30 - 45° zulässig

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist

- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 38 - 52°

- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 28 - 35°

zulässig.

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

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig bei eingeschossigen Baukörpern.

- 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) mindestens 1,50 m Abstand halten.
- Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- Die Höhe der senkrechten Gaupenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

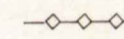
Einfriedigungen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 4 u. 81(4) BauONW)

Als Einfriedigung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Wasserlauf, offen (vorh.)



Wasserlauf, verrohrt (vorh.)

Quellenschutzgebiet

Das gesamte Schutzgebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.7.74).

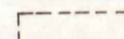
Wasserschutzgebiet

Der gesamte Teil des Plangebietes südlich und westlich der Bergstraße liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Löhne, Schutzzone III (Ordnungsbehördliche Verordnung vom 30.6.75).

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE



vorhandene Bebauung



geplante Bebauung (Vorschlag)

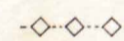
bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) einzuhalten.



geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)



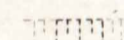
Wasserlauf, offen (geplant)



Wasserlauf, verrohrt (geplant)



Hochwasserrückhaltebecken (geplant)



Bschung

Maßangaben in Metern

Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Baugebieten

Baumart	max. Höhe	Bemerkungen
Fagus sylvatica (Rotbuche)	45	
Fraxinus excelsior (Esche)	40	säureempfindlich
Quercus petraea (Traubeneiche)	40	
Ulmus carpinifolia (Feldulme)	40	
Quercus robur (Stieleiche)	35	
Tilia platyphyllos (So.-linde)	30	salzempfindlich B
Ulmus scabra (Bergulme)	30	
Acer platanoides (Spitzahorn)	25	
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)	25	
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	25	salzempfindlich B
Alnus glutinosa (Schwarzeriele)	25	besonders an Ufern
Betula pendula (Sandbirke)	25	
Tilia cordata (Winterlinde)	25	B
Acer campestre (Feldahorn)	20	
Carpinus betulus (Hainbuche)	20	B
Prunus avium (Vogelkirsche)	20	B
Robinia pseudoacacia (Robinie)	20	
Salix alba (Silberweide)	20	an feuchten Stellen B
Prunus padus (Traubenkirsche)	15	an feuchten Stellen B
Sorbus aucuparia (Eberesche)	15	
Salix caprea (Salweide)	10	B

B = Futterpflanze für Bienen.

★ Festsetzung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 2a (6) BBauG geändert aufgrund Beschluß des Rates vom 17. 12. 1986:

Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,8m im Mittel, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel unzulässig.

★★ Festsetzung nach der öffentlichen Auslegung durch Streichung redaktionell überarbeitet.