

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan M 68 A I. Änderung. „Ortskern Marienloh“**

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

In dem für eine ausschließlich eingeschossige Bauweise festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **2. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)**

Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
Bei einem Vollgeschoss (I)	max. 4,00 m	max. 9,70 m
Bei zwei Vollgeschossen (II)	max. 6,60 m	max. 12,20 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Meßpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

## **B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW**

#### **1. Gestaltung der Gebäude**

Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (GD) auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Diese Maße gelten auch für Dachflächenfenster.

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können auf Antrag zugelassen werden, wenn die abweichende Ausführung für alle Gebäude einer Haus- und Gebäudegruppe durch Baulast gesichert ist

#### **2. Vorgartengestaltung**

Bei der Gestaltung der Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin dürfen die befestigten Flächen wie notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 60 % der Vorgartenfläche einnehmen.

### **3. Einfriedungen an Verkehrsflächen**

Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.

### **4. Böschungsflächen**

Böschungsflächen für den Straßenausbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

## **C. Sonstige Festsetzungen**

### **1. Regenwasserversickerung gem. § 51 a Landeswassergesetz**

Alle Dachflächen im Plangebiet sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücke (Garagenzufahrten, Gehwege, Stellplätze etc.) anfallende Regenwasser ist durch geeignetes Oberflächenmaterial auf diesen Flächen selbst zu versickern (s. Entwässerungsgutachten). Für Belastungsspitzen sind Notüberläufe an den Regenwasserkanal zulässig.

## **D. Hinweise**

### **1. Kampfmittelbeseitigung**

Sämtliche Tiefbauarbeiten sind einzeln und frühzeitig zur Überprüfung beim Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold anzuzeigen.

### **2. Wasserschutzgebiet**

Der Änderungsbereich liegt in der Zone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Paderborn, die am 21.04.1981 bzw. 09.04.1997 für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Paderborn GmbH festgesetzt wurde. Die Bestimmungen dieser Verordnung sind zu beachten.