

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Zulässige Höchstzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:

In dem im Baugebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

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

	WH	FH
WA ¹ II:	max. 6,50 m	max. 12,00 m
WA ² II:	max. 6,00 m	max. 9,50 m
WA ³ II:	max. 5,00 m	max. 8,50 m

Sie wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dieser Mittelpunkt ist ebenfalls Bezugspunkt für die Firsthöhe.

4. Pflanzempfehlung

Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelpflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben. Zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m² Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum zu pflanzen (z. B. Birke, Eberesche).

5. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der an der Hermann-Löns-Straße gelegenen Wohngebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 45 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind, soweit nichts anderes im Bebauungsplan festgesetzt ist, mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung bis zu 45° auszuführen.

Solaranlagen und begrünte Dachflächen sind zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.

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

2. Fassadengestaltung

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

3. Vorgartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

4. Böschungsflächen

Böschungsflächen für den Straßenbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51 a LWG NW)

Alle Dachflächen im Bebauungsgebiet müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Alle privaten befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze) müssen aus wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden. Es ist sicher zu stellen, dass von diesen Flächen kein Niederschlagswasser in die Kanalisation gelangen kann.

Hinweise

A. 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel.: 0 23 31 / 69 27 - 38 82, zu benachrichtigen.

C. Da sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 252 „Amtsweg“ am Rand des Überschwemmungsgebietes HQ 100 befindet, sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Bebauung vorzusehen.