

## Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**0,4** Grundflächenzahl

**23°** Dachneigung

## Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

 Baugrenze

**o** offene Bauweise

**SD** Satteldach

 Nur Einzelhäuser zulässig

## Sonstige Planzeichen

 Grenze des Änderungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Garage mit Satteldach

 Kabeltrasse der Versorgungsträger

## Weitere Nutzungsarten

 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

 Vorgartenfläche

## Bestandsangaben

 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe

 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe

 Höhenlinie

 Höhenpunkt

 Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## Hinweise

A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmal- pflege - 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, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außer-gewöhnliche 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. Der Planbereich der VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 A „Auf der Lieth“ liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 21.04.1981 (s. Abl. Reg. Dt. 1981, S. 143 - 147) sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 09.04.1997 (s. Abl. Reg. Dt. 1997, S. 101 - 102) festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG) Paderborn. In der für dieses Schutzgebiet erlassenen Schutzgebietsverordnung sind genehmigungs- und befreiungspflichtige Vorhaben aufgeführt. Der Antrag auf Genehmigung oder Befreiung nach der Schutzgebietsverordnung ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Auch für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitungen, Entnahmen, Installation einer Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotortreibstoff) ist die aktuelle "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S.1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.133),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S.666),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV.NRW S.256),
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV. NW S.926),
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359,1380)

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden für den Änderungsbereich zutreffenden textlichen und baugestalterischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 48 A - Deckblatt 1 - bleiben im vollen Umfang bestehen und werden im folgenden aufgeführt.

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im Reinen Wohngebiet (WR) sind in den mit „E“ gekennzeichneten Bereichen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
- Die Errichtung von Garagen ist, wenn nicht besonders festgesetzt (GA und GGa), nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Garagen in Kellergeschossen sind bei eingeschossigen Gebäuden ausgeschlossen.
- Für jede Wohneinheit ist eine Garage oder ein überdachter Stellplatz, für je zwei Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes vorzusehen.
- Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Wohngebäude wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben.

### B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Als Dachdeckung für die Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung > 10° sind rote bis rot-braune Dachsteine zu verwenden. Bei allen Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern bis 10° Dachneigung ist die Dachhaut kiesbedeckt auszuführen.
- Dachüberstände dürfen, waagrecht gemessen, an der Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 0,60 m, bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern sind Dachüberstände unzulässig. Konstruktiv begründete Überstände bis zu 8 cm können gestattet werden.
- Die Drenpelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,50 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind sichtbare Drenpel unzulässig.
- Dachgauben sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° und mehr zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 3,50 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten und Dach-einschnitte darf höchstens 1/3 der Firstlänge betragen, das Einzelelement darf max. 4,00 m - waagrecht gemessen - nicht überschreiten.
- Garagen sind, sofern keine besondere Dachform vorgeschrieben ist, mit Flachdach zu errichten. Aneinandergebaute Garagen müssen in der äußeren Gestaltung übereinstimmen.
- In den einzelnen Gestaltungsgruppen sind die Farben für die Außenhaut der Gebäude aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von gewelltem Kunstglas und Wellblech ist unzulässig. Als Material für Fassadenverkleidungen sind Mauerwerksimitationen, Pappen, Metalle und Kunststoffe ausgeschlossen.
- Für Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, das Material der Gebäudeaußenhaut oder Holz zu verwenden. Die den Terrassen zugeordneten Sichtschutzwände dürfen max. 5,00 m lang und 1,80 m hoch errichtet werden.
- Sockel sind aus dauerhaftem Material im Farbton der Außenhaut der Gebäude bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
- Rundfunk- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.
- Die in der Bebauungsplanzeichnung besonders festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hierbei sind mind. 60 % der Vorgartenfläche als nicht befestigte Pflanzfläche anzulegen. In jeden Hausgarten ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und mit dicht bepflanztem Grünstreifen (Hecken) einzufassen.
- Einfriedigungen sind ausschließlich für die Hausgärten der Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig. Einfriedigungen sind max. 0,80 m hoch und 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke oder Sträuchern vorzupflanzen. In Sichtdreiecken ist die Höhe der Einfriedigung und der Hecke auf max. 0,70 m über Straßenoberkante begrenzt. Zwischen den Hausgärten kann eine Einfriedigung bis zu 0,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

---

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

---