

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGS- VORSCHRIFTEN

ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

- Sämtliche Bauten einschließlich Garagen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70% mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden. Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.
- In geschlossenen Garagenhöfen sind Fertiggaragen zulässig. Flachdächer bei Garagen sind zu begrünen.
- Je Doppelhaus und Hausgruppe sind einheitliche Dacheindeckungen zu verwenden. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen
- Bei aneinandergrenzenden Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports), auch an gemeinsamer Grenze, müssen die Gebäudevorderkanten in einer Flucht stehen, eine einheitliche Dachform und eine einheitliche Dacheindeckung haben.
- Bei eingeschossigen Gebäuden wird die Traufhöhe bis max. 3,75 m, bei zweigeschossigen bis max. 6,25 m und bei mehrgeschossigen Gebäuden bis max. 9,00 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoss Rohdecke, begrenzt. Für ein Viertel der Gesamtraufenlänge ist eine höhere Traufe zulässig.
- Gauben und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu gestalten. Die max. Breite darf 2/3 je Traufenlänge nicht überschreiten.
- Bei den Grundstücken, bei denen die überbaubaren Grundstücksflächen so zur öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert sind, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze lediglich zur Anlage eines Vorgartens (schraffierter Bereich) geplant sind, ist die Abgrenzung zum Straßenbereich durch Rasenkantensteine auszuführen. Der Vorgarten ist naturnah gärtnerisch zu gestalten.
- Wo die Hausgartenbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m als Sichtschutz zur Einfriedung der Grundstücke *zulässig*. Die Hecken müssen in einem Abstand von mindestens 0,70 m zur Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) hin gepflanzt werden.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen (Vorgärten) ist die Anlage nicht notwendiger Stellplätze zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Höhen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens - bezogen auf die Gebäudemitte - sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die im Plan eingetragene Firstrichtung bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind zulässig.
- Für die in der nebenstehenden Sonderzeichnung gekennzeichneten geplanten Gebäude sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 Baugesetzbuch erforderlich. An den markierten Fassadenbereichen sind Fenster der entsprechenden Schallschutzklasse einzubauen.
- Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt.

Der im Plan mit -oooo- gekennzeichnete Bereich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB - Fläche für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen – (s. Ökologische Bewertung)

- Die dargestellten Grünflächen sind öffentliche Grünflächen gemäß §9 (1) 15 BauGB.
- Die im Plan dargestellte Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt.
- Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der in Frage kommenden Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks *ist* ein Regenwasservolumen von min. 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Überschuss ist im nördlichen Bereich in den Graben einzuleiten, im südlichen dem Kanal zuzuführen.

- Entlang der freien Strecke der B 233 - Hansaring - dürfen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung keine Zu- und Ausarten erfolgen. Zur Vermeidung illegaler Zugänge ist entlang dem Hansaring die lückenlose Einfriedung durch lebende Hecken sicherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB).

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).
- Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden - § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Bergbau AG Westfalen, Silberstraße 22, Dortmund, Kontakt aufzunehmen.