

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 bis 5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-bereich, Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans sind die GRZ, GFZ, und die TH als Obergrenze festgesetzt.

1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO

1.2.1 Bauweise

Die mit DH (-Doppelhäuser und Hausgruppen-) festgesetzten WA-Gebiete dürfen eine Gebäudekörperlänge bei Doppelhäusern von 16 m und bei Hausgruppen von 25 m nicht überschreiten.

Die mit ED (-Einzel- und Doppelhäuser-) festgesetzten WA-Gebiete dürfen eine Gebäudekörperlänge bei Einzelhäusern von 12 m und Doppelhäusern von 16 m nicht überschreiten.

Die mit H (-Hausgruppen-) festgesetzten WA-Gebiete dürfen eine Gebäudekörperlänge von 25 m nicht überschreiten.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.3.1 In den WA-Gebieten sind maximal 2 Wohnungen je Grundstückseinheit zulässig.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.4.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen (Ga/GGa) zulässig.

Garagen, die mit der Gebäudelängsseite parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden, sind im Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Die Abstandsfläche von 0,5 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist flächendeckend zu begrünen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zufahrten und Abfahrten von mindestens 5 m Länge einzuhalten.

1.4.2 Nebenanlagen

Die gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, wie Geräte- und Abstellräume, Räume für Abfallbehälter sind nur innerhalb des Gebäudes oder im Anschluß an die Garagen/Carports zulässig.

1.20.5 Versickerung von Niederschlagswässern gem. § 51 a LWG

Eine Ableitung von Niederschlags-/Dachflächenwässern in den Untergrund ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist in ein Kanalsystem abzuleiten.

1.25 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Maßnahme 1: Straßenbäume

Im Straßenraum sind 7 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) in mindestens 6 qm offene Baumscheiben zu pflanzen. Die Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen.

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

Maßnahme 2: Gebüsch

Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen heimischen, standortgerechten Sträucher und Bäume durch Pflanzungen entsprechend der Artenlisten so zu ergänzen, dass ein geschlossenes Gebüsch entsteht.

Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm

Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 175-200 cm

Maßnahme 3: freiwachsende Hecke entlang der Nordgrenze

Der Baumreihe vorgelagert ist auf der mit 3 gekennzeichneten Fläche eine freiwachsende Hecke (Breite 2m) aus Arten der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind in die Neupflanzung zu integrieren.

Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Maßnahme 4: freiwachsende Hecke entlang der Westgrenze

Auf den mit 4 gekennzeichneten Flächen sind 2,5 m breite, freiwachsende Hecken aus Arten der unten aufgeführten Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzen werden in zwei Reihen auf Lücke in einem Pflanzabstand von 1,50 m gesetzt.

Qualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Artenliste:

Baumarten:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Heinbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Straucharten:

Hasel	Corylus avellana
eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas

2. Gestalterische Festsetzungen i.V.m. 9 (4) Nr. 2 BauGB gem. § 86 BauO NW

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Maschendrahtzäunen in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

2.3 Dächer

Die Dächer des Hauptgebäudekörpers sind als Satteldächer, in der angegebenen Neigung auszubilden.

Dachziegel sind nur aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "rot" und "rotbraun", die sich an die nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR anlehnen, zulässig.

RAL 2001 (rotorange)
RAL 2002 (blutorange)
RAL 3000 (feuerrot)

RAL 3002 (karminrot)
RAL 3011 (braunrot)
RAL 03013 (tomatenrot)
RAL 1316 (korallenrot)

Ziegel mit glasierten Oberflächen sind auszuschließen. Begrünte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Flächen für erneuerbare Energien sind bis zu max. 30 % der Dachfläche zulässig. Gauben sind bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig, diese müssen jedoch 1,25 m Abstand zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeabschlusswänden einhalten.

2.4 Fassaden

Die Außenwandflächen von Gebäuden sind aus Verblendmauerwerk im Farbton "rot" und "rot-braun" in Anlehnung an die vorgenannten Farbmuster und im Farbton "weiß" oder Putz mit Anstrich in den Farbtönen "weiß, grau oder gelb" mit einem Hellbezugswert ≥ 75 zulässig.

2.5 Garagen

Aneinandergebaute Garagen/Carports sind in der gleichen Dachneigung und in der gleichen Firstrichtung auszuführen, sowie mit den gleichen Materialien zu gestalten.

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

In den mit dem xxx Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind bei allen Abbrucharbeiten die im Durchführungsvertrag geregelten Bestimmungen zum Rückbau anzuwenden. Die im Freigelände befindlichen zwei Öltanks sind entsprechend der im Durchführungsvertrag festgelegten Maßnahmen auszubauen und zu entsorgen.

3. Hinweise

Bodendenkmäler gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z. B. 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, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0; Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.