

Anlage 6

Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen der 26. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/02 „Leopoldshöhe-Nord“ (Blatt A)

<p>C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen</p>																																					
<p>C.1</p>	<p>Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO</p> <p>■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB</p>																																				
<p>C.2</p>	<p>Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO</p> <p>Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr> <td>WA I</td> <td>o</td> <td></td> <td>ED</td> <td>2 Wo</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,4</td> <td></td> <td>GFZ</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>SD</td> <td></td> <td></td> <td>20-50°</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">TH max. 4,50 m FH max. 9,00 m</td> </tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table;"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>Bauweise</td> <td>Wohneinheiten</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Grundflächenzahl</td> <td colspan="2">Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dachform</td> <td colspan="2">Dachneigung</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Traufhöhe / Firsthöhe</td> </tr> </table>	WA I	o		ED	2 Wo	GRZ	0,4		GFZ	0,4	SD			20-50°		TH max. 4,50 m FH max. 9,00 m					Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Wohneinheiten	Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl		Dachform		Dachneigung		Traufhöhe / Firsthöhe			
WA I	o		ED	2 Wo																																	
GRZ	0,4		GFZ	0,4																																	
SD			20-50°																																		
TH max. 4,50 m FH max. 9,00 m																																					
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Wohneinheiten																																		
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl																																			
Dachform		Dachneigung																																			
Traufhöhe / Firsthöhe																																					
<p></p>	<p>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO <p>Gem. § 1 (5) BauNVO sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO <p>Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO 																																				

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
0,4	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50	maximal zulässige Traufhöhe in Metern
FH 9,00	maximal zulässige Firsthöhe in Metern

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB



offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche



Hauptfirstrichtung

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) wird auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.6 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind auf der Grundlage des § 86 (1) Ziffer 4 BauO NRW gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Gehölzen vorzunehmen.

Des Weiteren ist die Versiegelung von Freiflächen (und Stellflächen) mit Materialien wie Asphalt oder Beton unzulässig. Nebenanlagen können gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Trauf- bzw. Firsthöhen:

TH 4,5 m, FH 9,0 m jeweils gemessen von der Oberkante Erschließungsstraße. Bezugshöhen für die Firsthöhe sind Oberkante First und das arithmetische Mittel des niedrigsten und höchsten Punktes der zum Baugrundstück gehörenden bebaubaren Grundstücksfläche über gewachsenem Gelände.

Bezugshöhen für die Traufhöhe sind der Schnittpunkt Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut und das arithmetische Mittel des niedrigsten und höchsten Punktes der zum Baugrundstück gehörenden bebaubaren Grundstücksfläche über gewachsenem Gelände.

Geländebedingte Abweichungen können erteilt werden.

Für den Änderungsbereich werden Satteldächer festgesetzt. Als Satteldach gelten auch Krüppelwalmdächer, wenn die Höhe des Krüppelwalmes weniger als $\frac{1}{4}$ der Höhe des Hauptdaches, gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand bis zum First, beträgt.

Die Festsetzungen zur Dachform gelten auch für eingeschossige Anbauten, Carports und Garagen. Für Nebenanlagen können auch flachere Dächer zugelassen werden, wenn sie ökologisch begrünt werden.

Dachneigung:

20-50 Grad

Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Die Ausbildung begrünter Dachflächen ist zulässig.

Allgemeine Voraussetzungen und Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachausbauten:

Dachaufbauten sind ab 30-40 Grad Dachneigung flach abgedeckt, über 40 Grad Dachneigung als Schlepp-, Giebel- oder Walmgaube in Abstimmung mit der Dachform zulässig.

- Der seitliche Gaubenabstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- Zwischen Einzelgauben sind mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Als Gaubenlänge ist maximal die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- Zwischen Traufe und Dachgaube sind mindestens 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
- Zwischen Dachfirst und oberem Dachgaubenabschluss sind mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenster sind nicht zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen ohne verkehrlichen Bezug:

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug, sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum

- bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen

oder

- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrlichem Bezug:

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen

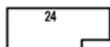
- bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen

oder

- bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig.

An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1627 Flurstücksnummer

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 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.

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 01.06.2012 zu beachten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.