

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	2 WE
0,4	0,7
o II	△
SD 30° - 45°	
TH max. 4,80m	
FH max. 9,50m	

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Hausstyp
Dachform	Dachneigung
Gebäudehöhe	

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I
0,4	zulässige Grundflächenzahl
0,7	zulässige Geschossflächenzahl
GD	Geneigtes Dach
30°-45°	Dachneigung
TH 4,80	Traufhöhe max. 4,80 m
FH 9,50	Firsthöhe max. 9,50 m

Trauf- bzw. Firsthöhen:

Bezugshöhen für die Firsthöhe sind Oberkante First und das arithmetische Mittel des niedrigsten und höchsten Punktes der zum Baugrundstück gehörenden bebaubaren Grundstücksfläche über dem unteren Bezugspunkt. Bezugshöhen für die Traufhöhe sind der Schnittpunkt Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut und dem unteren Bezugspunkt.

unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan nächstgelegene eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt.

eingetragener Höhenbezugspunkt



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

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

Die Zahl der Wohneinheiten wird pro Einzelhaus auf zwei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt.

2 WE



5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

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

Für den Änderungsbereich werden geneigte Dächer festgesetzt.

Dachneigung:

25°-45°

Dacheindeckung und Fassadengestaltung:

Die Ausbildung begrünter Dachflächen ist zulässig.

Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten

(insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel, Nebengiebel) und Dacheinschnitte

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauNVO)

- Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung flach abgedeckt zulässig.
- Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung wahlweise als Schlepp- oder Giebelgaube zulässig.
- Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen einen seitlichen Abstand einhalten. Bei Satteldächern ist dies -gemessen von der Gaubenerkante- mind. 1,50 m vom Ortgang.
- Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
- Zwischen Dachfirst und oberem Dachgaubenabschluss sind 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

1) 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.

2) 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

2) 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.

8. Hinweise

Ver- und Entsorgungssysteme

Technische Änderungen am öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem ist möglich, ist dann privatrechtlich zu organisieren.

Telekommunikationslinien (Tk-Linien)

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Konkrete Maßnahmen müssen so auf die vorhandenen Tk-Linien abgestimmt werden, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, 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.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 06 / 02 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.