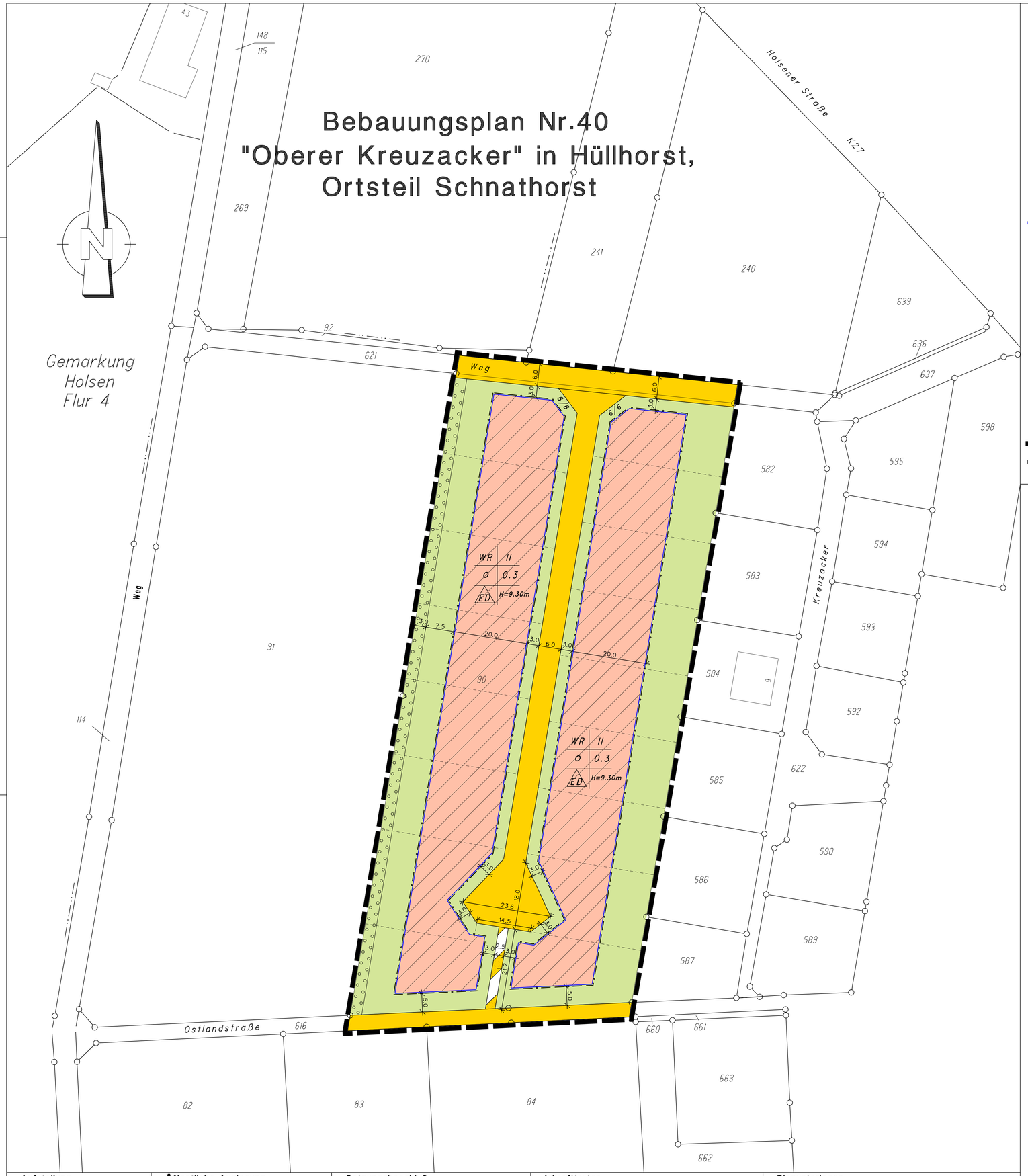
Bebauungsplan Nr.40 "Oberer Kreuzacker" in Hüllhorst, Ortsteil Schnathorst



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — Reines Wohngebiet § 9 (1) 1 BauGB § 3 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0.3 — maximal zulassige Grundflachenzahl (GRZ) § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

H=9.30m — Hohe der Hauptgebaude als Hochstmaß § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Hochstmaß § 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O — Offene Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

ED — Einzel- und Doppelhäuser § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflache § 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflache mit Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflache besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußgangerbereich § 9 (1) 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Private Grunflache § 9 (1) 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flachen zum Anpflanzen von Baumen und Strauchern § 9 (1) 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grenze des raumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.40 "Oberer Kreuzacker" IN HÜLLHORST, Ortsteil Schnathorst

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 9 BAUGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem.§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

a) Die Art der zulassigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist die der "Reinen Wohngebiete" (WR) gem. § 3 (1–4) BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Grundflachenzahl
Innerhalb des WR ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung eine GRZ von 0.30 zulassig.

b) Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb des WR ist fur die Hauptgebaudekorper die Zweigeschossigkeit als Hochstgrenze festgesetzt. Nebengebaude sind grundsatzlich nur eingeschossig zugelassen.

c) Hohe baulicher Anlagen
Gem. § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO wird die maximale Hohe der Hauptgebaude bei Einzel- und Doppelhausern mit 9.30m festgesetzt.
Die Hohe der Carports wird auf maximal 2,30m beschrankt.
Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkte fur die Hohenermittlung die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens (OKEFF) des geplanten Gebaudes und die Oberkante der Firstziegel.

d) Mindestgrundstucksgroße
Mindestens 2/3 der Baugrundstücke durfen eine Große von 600m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB).

1.2 Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.v.M. §§ 22-23 BauNVO

a) Innerhalb des WR ist die offene Bauweise zugelassen.
b) Die Hauptgebaude sind gem. § 22 (2) mit seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhauser zu errichten. Je Einzel- bzw. Doppelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulassig.

1.3 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

1.3.1 Stellplätze, Garagen/Carports gem. § 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstucksflachen sind gem. § 12 BauNVO grundsatzlich Garagen, Carports und Stellplatze zulassig.
Pro Wohneinheit sind auf den Privatgrundstucken jeweils zwei PKW-Platze einzurichten.

a) Zwischen Garagen- bzw. Carporteinfahrten und dem offentlichen Straßenraum ist ein Abstand von mindestens 5m zueinander einzuhalten. Die Breite der Stellplatzzufahrten darf maximal 5m betragen.

1.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstucksflachen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsatzlich zulassig.

1.4 Baugestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONW

1.4.1 Dachformen

a) Hauptgebaude
Zulassig sind Satteldacher. Diese durfen hohenversetzt zueinander angeordnet werden.

b) Nebengebaude
Fur Nebengebaude sind außer dem Satteldach auch Flachdacher zulassig.

1.4.2 Dachneigung

a) Hauptgebaude
30° – 48°. Abweichungen fur untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingange) sind zulassig.

b) Nebengebaude
Bei Satteldachern 30° – 48°, bei Flachdachern 0° – 5°

1.4.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachgauben sind bei den Hauptgebauden generell zulassig. Zur Außenkante Giebelmauerwerk ist ein Mindestabstand von 1.50m einzuhalten.

1.4.4 Sockelhöhe

Die maximale Sockelhohe der Hauptgebaude darf 0,30m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKEFF) bis zum höchstgelegenen Schnittpunkt der rechtwinklig zur Straße verlangerten Gebaudeseite mit der angrenzenden Straßenoberkante.

1.4.5 Traufhöhe

Die Traufhohe der Hauptgebaude ist mit mind. 3.00m und max. 4.50m anzusetzen. Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoß-Fertigbodens (OKEFF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.4.6 Drempelhöhe

Die maximale Drempelhohe darf bei den Hauptgebauden 1,00m nicht überschreiten Gemessen wird von Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Fußfette.

1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffern 14 und 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NW

1.5.1 Versickerung von Oberflächenwasser

Die befestigten Flachen auf den privaten Grundstucksflachen, wie Stellplatze Zufahrten und Wege sind nur in wasserdurchlassiger Ausfuhrung zulassig. Sie sind mit versickerungsfahigen Material (z.B. Pflaster mit Fugenanteil, Porenpflaster, Rasensteine, Schotterrasen o.a.) auszustatten.

1.5.2 Ableitung von Oberflächenwasser

Das angefallene Oberflachenwasser ist entsprechend des natürlichen Abflußverhaltnisses in die vorhandene Kanalisation in der Straße "Kreuzacker" einzuleiten.
Im Sinne eines geregelten Wasserabflusses ist eine zentrale Regenruckhaltung vorgesehen. Die Regenruckhaltung soll als Stauraumkanal im Rahmen der geltenden Regeln der Technik gestaltet werden.
Die geplante zentrale Regenruckhaltung fur die zu entwassernden Flachen ist nach ATV A 117 zu bemessen.

Bezuglich der Drosselung der abzufuhrenden Wassermengen ist aus technischen Grunden ein Abflußwert von 10 l/(s•ha) zu erreichen.

Eine direkte Einleitung des auf den Baugrundstucken anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation ist unzulassig.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10,20, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

2.1.1 Private nicht überbaubare Grundstücksflächen

sind gemaß § 9 Abs. 1 Nr. 25 gartnerisch anzulegen (Ausnahme: Zufahrten, Abstellplatze und Wege)

2.1.2 Grundstückseinfriedungen

Die Einfriedungen in Vorgarten durfen entweder als lebende Hecken, welche durch nicht sichtbare Drahtzaune verstarkt werden durfen, erstellt werden oder es sind Staketenzaune aus Holz aufzustellen. Eine Hohe von 0.80m entlang der Straße ist nicht zu überschreiten.

2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10,20,25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

2.2.1 Gehölzflächen mit freiwachsenden,standortgerechten Heistern und Sträuchern

innerhalb der Flachen mit Bindungen fur Bepflanzungen und fur die Erhaltung von Baumen, Strauchern und Gewassern sollen die Gehölzflachen erhalten bzw. erweitert werden.

a) Bepflanzung der Flachen ohne Bestandsvorkommen
Die Gehölze sind auf den freien Flachen in versetzten, mehrreihigen Pflanzreihen (Reihenabstand = 1.50m) mit einem pyramidalen Aufbau anzulegen. Verwendung finden nur die u.a. Gehölze als Straucher oder Heister. Der Abstand der Gehölze in den Reihen ist mit maximal 2,00m anzulegen.

Gemaß Nachbarrechtsgesetz NW § 41 – 43 sind fur die festgesetzten Straucher und Heister Pflanzabstande von 0.50 – 1.00m zu den Nachbargrundstucken einzuhalten.

Je 400 m² vollendeter Grundstücksflache ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück.

Angepflanzt werden konnen Baume 1.Ordnung (uber 20m Endhohe im ausgewachsenen Zustand), 2.Ordnung (12m – 20m Endhohe) oder 3.Ordnung (5m – 12m Endhohe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 14 cm in 1m Hohe.

Strauch		Heister	
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß	Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Betula pubescens	Moorbirke
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe	Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Rosa canina	Hundsrose	Frangula alnus	Faulbaum
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder	Populus trmula	Espe
Salix cinerea	Grau-,Aschweide	Quercus robur	Stieleiche
Viburnum opulus	Wasserschneeball	Salix caprea	Salweide
		Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzenqualitaten Strauch: Mindestqualitat: 60 bis 100 cm, 2x verpflanzt
Pflanzenqualitaten Heister: Mindestqualitat: 125 bis 150 cm, 2x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahmen sind sukzessiv mit der Bebauung auszufuhren und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10,20,25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

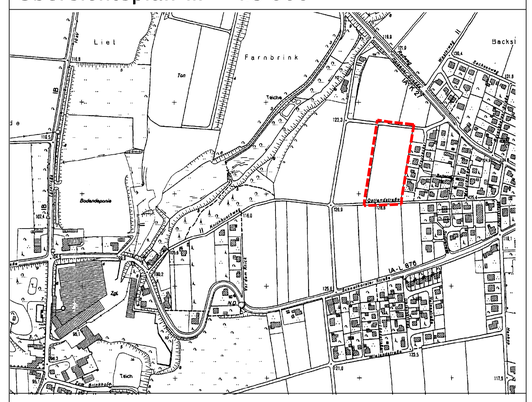
Der Ausgleich der fur die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgt, gem § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf einer externen Kompensationsflache, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lubbecke vorgesehen.
Gem. § 1a (3) Satz 3 BauGB wird die Ausfuhrung dieser Ausgleichsmaßnahmen mit dem Vorhabentrager im Rahmen eines stadtebaulichen Vertrages geregelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Bei Bodeneingriffen konnen Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veranderungen und Verfarbungen in der naturlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Gemeinde oder dem Amt fur Bodendenkmalpflege unverzuglich anzuzeigen und die Entdeckungsstatte mindestens drei Werktage in unverandertem Zustand zu erhalten.
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt fur Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

Übersichtsplan M ~ 1:5.000



Gemeinde Hüllhorst

Gemarkung: Schnathorst — Flur 4

Bebauungsplan Nr. 40 "Oberer Kreuzacker"

Planunterlage: M=1/500 — Stand: Marz 2005 — Geandert am .....

Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Inkrafttreten	Planunterlagen
Dieser Plan ist gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst von ..... aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .....200... ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den .....200... ..... Bürgermeister	Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsublicher Bekanntmachung in der Zeit vom .....200... bis einschl. .....200... Offentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am .....200... ortsüblich bekanntgemacht. Hüllhorst, den .....200... ..... Bürgermeister	Dieser Plan ist nach Prufung der Anregung und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am .....200... als Satzung beschlossen. Hüllhorst, den .....200... ..... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom ..... ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan und die Begründung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hüllhorst – Bauamt – bereitgehalten. Hüllhorst, den .....200... ..... Bürgermeister	Die Darstellung des gegenwartigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: 11.08.2004 uberein. Der Gebaudebestand im Geltungsbereich stimmt mit der Ortlichkeit, Stand 11.08.2004 uberein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der stadtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Hüllhorst, den .....2005 ..... Plumhoff Offentlich bestellter Vermessungsingenieur