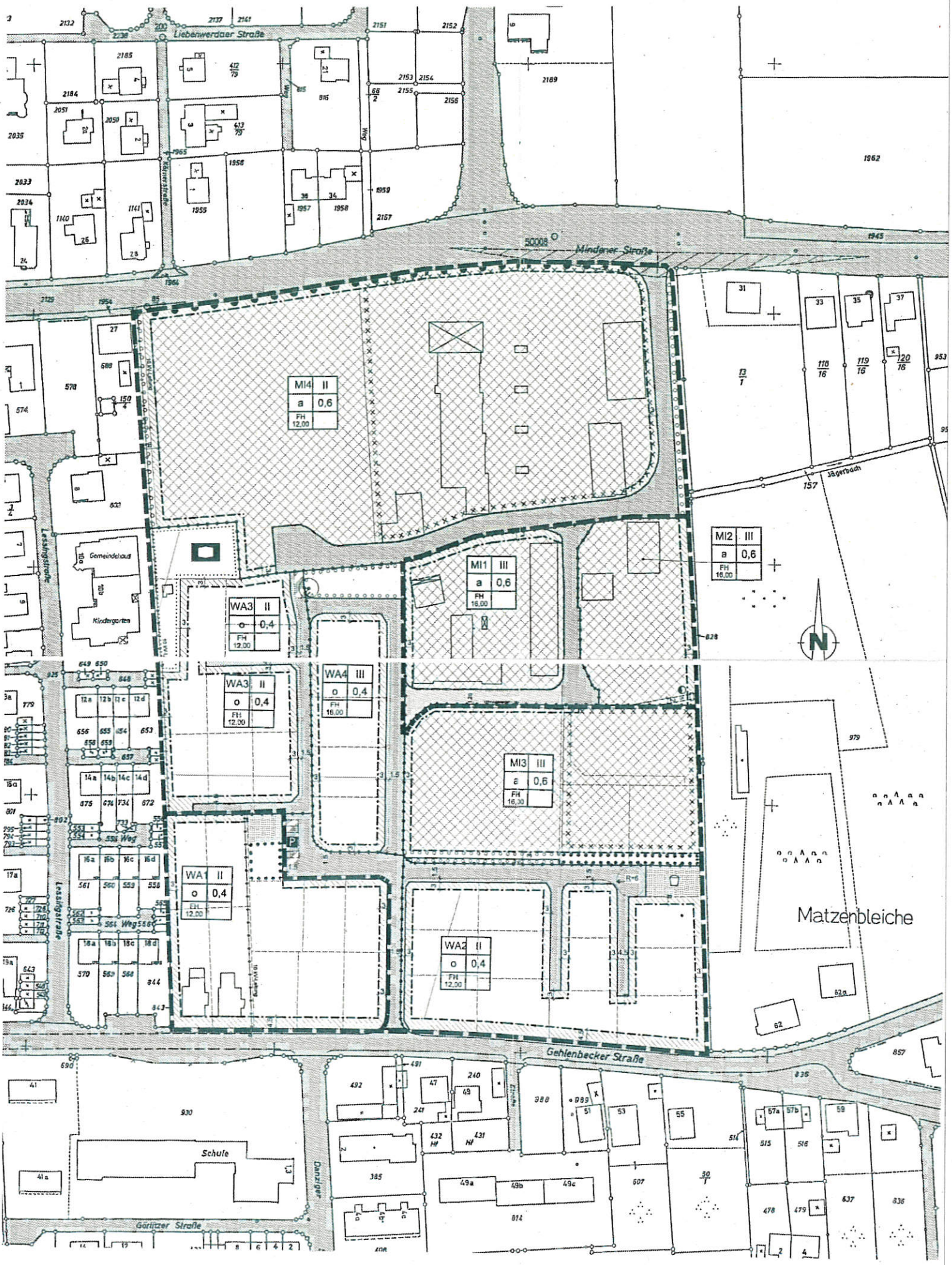
TEIL A PLANZEICHNUNG

2.VEREINFACHTE ÄNDERUNG



M = 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — z.B. FH 12,00 m von Oberkante Mitte fertiger Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fuß- und Radweg

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentliche Parkfläche

Sichtdreieck: Bebauung nicht zulässig. Bepflanzung bis max. 0,80 m Höhe

Die abweichende Bauweise (a) wird für die Teilgebiete MI 1, 3 und 4 festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig (§ 22 BauNVO Abs. 4)

1.6 Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Ausnahme können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terassenüberdachungen, Windfängen sowie Wintergärten überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Ausnahmen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze wie Carport's.

1.7 Grünordnerische textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Eine Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens auf der Ostseite der Straße „Am Zollamt" in insgesamt max. 12 m Breite ist ausnahmsweise zulässig.

b) Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen. Ergänzungspflanzen sind zulässig.

c) Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Pro Grundstück ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) 1 hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform, Dachneigung

In den WA Teilgebieten sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer mit Neigungen innerhalb eines Bereiches zwischen 22° - 48° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

In den MI-Gebieten sind zusätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte in den WA Teilgebieten darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/2 der Trauflänge des Daches betragen. Bei Doppelhäusern dient die Trauflänge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage. Der lichte Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,20 m betragen.

2.1.3 Dacheindeckung, Dachfarbe

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat/-farbe) auszuführen.

Bei der Ausführung von Flach- und flachgeneigten Gründächern können abweichende Materialien eingesetzt werden.

2.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

Die Außenwände von Doppelhäusern in den Wohngebieten (WA-Gebiet) sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind hier nicht zulässig.

3. Hinweise, Nachrichtliche Angaben

3.1 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Grundstückswegen und Zufahrten soll ein fugenreiches Pflaster, wie z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster mit splittverfüllten, aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet werden.

3.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Altlasten

Bedingt durch die Vornutzung als Kasernengelände sind Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen. Die Flächen, die auf Grund ihrer Vornutzung als Tankstelle oder Werkstattnutzung besonders gefährdet waren, sind wie unter Punkt 15 der Planzeichenerklärung angegeben gekennzeichnet. Im Zuge von Erschließungs- oder Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüche, Fremdsubstanzen etc.) zu achten. Beim Antreffen von Bodenverunreinigungen ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke zu informieren.