Karlstraße

Kurtstraße

Hermannstraße

Georgstraße

TG -1-
WA I o
GRZ 0,35

TG -2-
WA I o
GRZ 0,35

TG -2-
WA I o
GRZ 0,35

TG -2-
WA I o
GRZ 0,35

TG -1-
WA I o
GRZ 0,35

TG -1-
WA I o
GRZ 0,35

TG -1-
WA II o
GRZ 0,35

Bebauungsplan Nr. 3/26/149
"Südlich Karlstraße, westlich Hermannstraße"

für das Gebiet zwischen der Karlstraße im Norden, der Hermannstraße im Osten, der Georgstraße im Süden und dem Wiehenweg im Westen.

Entwurf M 1:1000



Übersichtsplan M 1:5000

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
1. WA- allgemeines Wohngebiet (untergliedert in Teilgebiet 1 und 2)

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet
(§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den WA-Teilgebieten 1 nur ausnahmsweise zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und-Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den WA-Teilgebieten 2 nicht zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.3 Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In den WA-Teilgebieten 1 und 2 sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf in den WA-Gebieten mit der festgesetzten GRZ von 0,35 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden. Ansonsten gilt die Festsetzung des § 19 Abs. 4 Satz 2.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 400 m² und für Doppelhäuser 600m².

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage
- darf eine max. Größe von 15,0 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten
- darf mit den Baumaterialien und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen (weitere Festsetzungen s. Pkt. 1.6).

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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 nur ausnahmsweise zulässig.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-Teilgebieten 1 sind max. 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
In den WA-Teilgebieten 2 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8 Höhe der baulichen Anlagen im WA-Gebiet (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

a) Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird auf max. 0,80 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

b) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird in WA-Teilgebieten 1 auf max. 10,50 m festgesetzt.

c) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird in den WA-Teilgebieten 2 auf max. 9,50 m festgesetzt.

1.9 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, oder 3 Laubsträucher oder 1 Obstbaumhochstand alter regionaltypischer Sorten bis zur Bauabnahme (bei Neubebauung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzstreifen sind als Hecken mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

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

2.1 Dachgestaltung
2.1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für Hauptbaukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer mit Neigungen innerhalb eines Bereiches zwischen 25° - 45°.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite betragen.
Bei Doppelhäusern dient die Trauflänge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage.
Der lichte Abstand der Gaupen untereinander und zum Ortgang muß mind. 1,20 m betragen.

2.1.3 Dacheindeckung, Dachfarbe

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

2.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

3 Hinweise, Nachrichtliche Angaben

3.1 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. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

3.2 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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 BauNVO)
GRZ 0,35	Grundflächenzahl z.B. 0,35	(§ 19 BauNVO)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise	(§ 22 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze
23	Flurstücksnummer
TG	Teilgebietsbezeichnung
	geplante Grundstücksgrenze