

Legende

- WA — Allgemeines Wohngebiet WA §4 (1.)+(2)
- überbaubare Fläche
- I, II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- E.D. — Einzel- und Doppelhäuser
- O — Offene Bauweise
- Baugrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- vorh. Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurgrenze
- vorh. Gebäude
- vorh. öffentliche Verkehrsfläche
- gepl. öffentliche Verkehrsfläche
- Sträucher
- Bäume (als Pflanzgebot entlang der Straße auf den Grundstücken)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Abgrenzung von Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur und Landsch.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Wasserflächen
- keine Zufahrten zulässig
- Sichtdreieck von Bewuchs über 80cm freihalten. Bäume als Hochstamm erlaubt
- Versorgungsleitung GAS
- Spielplatz

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und § 16 + 17 BauNVO

		Anzahl der Vollgeschosse	Geschoßflächenz. GFZ	Grundflächenz. GRZ	Dachneigung
		I	1.2	0.35	30°-50°
Gebäudeform ①	II	EG und 2. Gesch. im Dach	1.2	0.35	30°-45°
② s. Skizze	II	2 geschoßig und Dach	1.2	0.35	22°-30°

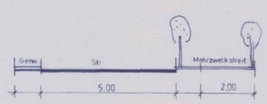
Weitere Festsetzungen

Dachform	Geneigte Dächer
Dacheindeckung	Ziegel-, Betondachstein oder Naturschiefer glasierte Oberflächen sind nicht zulässig
Dachfarbe	Rot bis braun und anthrazit
Dachaufbauten und -einschnitte	max. 1/2 der Dachfläche je Seite
Drempelhöhe	I – max. 0.80 m II – ① max. 0.80 m bei ② max. 0.20 m die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand
Sockelhöhe	I – max. 0.50 m II – ① max. 0.50 m bei ② max. 0.30 m gemessen in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehender bzw. gepl. Str.oberfläche
Fassaden	Verblender, Putz und Holzelemente
Garagen u. sonstige Nebengebäude	sind in Stahlblechausführung (Wellblech o.ä) im Plangebiet nicht zulässig, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verblendung Garagen und Carports dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes errichtet werden, sie dürfen max. um 1/2 der Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herausragen.
Einfriedigung	Holzzäune o. lebende Hecken zur Str. seite, sonstige Seiten auch mit Maschendraht möglich. Zaunhöhen ≤ 1.20 m Jäger- u. Bonanzazäune sind nicht zulässig
Dachneigung	Garagen u. Carports sind mit Flachdächern zulässig Bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig

① II wD / I EG

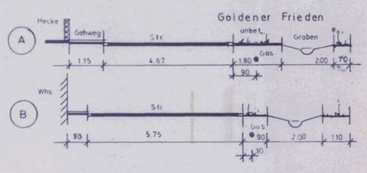
② Staffel II oG / I EG

geplante Str. profile

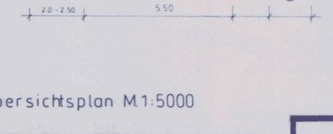


Vorhandene Straßenprofile

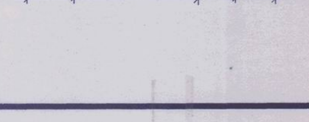
Goldener Frieden



Grenzstr.



C



N O S W

Übersichtsplan M 1:5000



STADT PREUSSISCH OLDENDORF

Bebauungsplan Nr. 18 Ho

"Goldener Frieden"

OFFENLEGUNGSFASSUNG
.... Ausfertigung

M. 1:500

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 15.3.96 überein.

Minden, den 3.3.97

Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
— Vermessungsamt —

Kreisvermessungsamtsrat

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 3.3.97

Kreis Minden-Lübbecke
Der Oberkreisdirektor
— Vermessungsamt —

Kreisvermessungsamtsrat

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den 12.3.97

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) Bau GB. in der Fassung vom 8.12.86 (BG Bl. I. S. 2253) durch Beschluß des Rates der Stadt Pr. Oldendorf vom 26.06.96 gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.7.94 GV NW, S. 666 zuletzt geä. durch Gesetz v. 20.3.96 GV NW. S. 124 ff aufgestellt worden.

Preußisch Oldendorf, den 12.3.97

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 4.11.96 bis zum 6.12.96 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den 12.3.97

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen am 5.3.97 vom Rat der Stadt Preußisch Oldendorf als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den 12.3.97

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 21.JUNI.97 angezeigt.
Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 19. Juni 97

Detmold, den 19. Juni 97
Az.: 35.21.11 - 609/11.21
Bezirksregierung Detmold
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan einschl. Begründung wird gemäß § 12 BauGB ab ..... zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Der Bebauungsplan ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Preußisch Oldendorf, den .....

Bürgermeister

Kartengrundlage:
Amtliche Kataster Unterlagen von der Kreisverwaltung Minden-Lübbecke.

Gemark: Holzhausen
Flur : 4
Fl. Stck. : T. a. 820/12 u. 901

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt und einer Begründung mit textlichen Festsetzungen.

Stadt Preußisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 18 Ho.

„Goldener Frieden“

Stadtteil Holzhausen, zwischen den Straßen

„Goldener Frieden“ und „Grenzstraße“

Begründung und textliche Festsetzungen

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet Nr. 18 Ho. „Goldener Frieden“ liegt südlich der Straße „Goldener Frieden“ im Stadtteil Holzhausen der Stadt Preußisch Oldendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Grenzstraße im Osten, den Wasserlauf im Westen, die Straße „Goldener Frieden“ im Norden und den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden.

1.2 Ausgangssituation

Das o. g. Baugebiet liegt südlich der B 65 im Stadtteil Holzhausen. Die starke Nachfrage nach Wohnbebauung in Holzhausen macht die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erforderlich. Schwerpunktmäßig sollen zunächst verfügbare Bauflächen südlich der B 65 der Bebauung zugeführt werden. Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung vom 02.10.1995 mit der Bezirksregierung in Detmold (Az.: 61.34.00-609) wurde zunächst einer dreireihigen Bebauung zugestimmt. Die spätere Erweiterung des Baugebietes im Bereich der jetzt noch ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen kann erfolgen, wenn ein entsprechender Baubedarf in Holzhausen nachgewiesen werden kann.

Die verstärkte Nachfrage in Holzhausen entspricht der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet mit einem Bevölkerungszuwachs von ~ 25 % innerhalb von 8 Jahren. Hinzu kommt in Holzhausen noch die verstärkte Nachfrage wegen der hohen Wohnqualität im staatlich anerkannten Luftkurort.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 18 Ho. „Goldener Frieden“

Wegen des dringenden Wohnbedarfes besteht insbesondere in dem Stadtteil Preußisch Oldendorf-Holzhausen eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheim- und für den Eigentumswohnungsbau. Der Siedlungsdruck zur Beschaffung neuer Wohnbauflächen wird

dadurch wesentlich verstärkt, daß der größte Teil der ausgewiesenen Bauflächen inzwischen bebaut worden ist.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan sollen etwa 20 Wohnhäuser errichtet werden. Entsprechend der bestehenden Nutzung der umliegenden Bebauung ist eine ein- bis zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im Rahmen der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Immissionen von außen her wirken auf das Baugebiet nicht ein.

3. Festsetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Wohnbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I
S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, berichtigt GV. NW. S. 982).

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 4 Bau NVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Ho. „Goldener Frieden“ wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. (1) und (2) ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige Festsetzungen (§§ 16 + 17 Bau NVO)

Vollgeschosse:	I + II Im Randbereich kann das 2. Geschoß auch im Dachgeschoß liegen (siehe Skizze im Plan).
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2
Bauweise:	offen als Einzel- oder Doppelhäuser

Dachneigung:	I 30° - 50° II 30° - 45° (nach Skizze im Dachgeschoß) bei Nebengebäuden sind geringere Dachneigungen zulässig II 22° - 30° (siehe Skizze)
Dachart:	geneigte Dächer, bei Garagen auch Flachdach zulässig
Dachfarbe:	Ziegeldach oder Betondachsteine rot bis braun und anthrazit - Oberfläche nicht glasiert -
Sockelhöhe:	max. 0,50 m in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehender bzw. künftiger Straßenoberfläche für II-geschossige Gebäude max. 0,20 m (Typ 2 nach Skizze) Einzelheiten werden evt. in einem besonderen Höhenplan festgelegt.
Drempelhöhe:	I-DN 30° - 50° max. 0,80 m/II 30° - 45° siehe Skizze 1 II-DN 22° - 30° max. 0,20 m 2 gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand Bei der Drempelhöhe dürfen Mauervorlagen nicht berücksichtigt werden.
Dachaufbauten/-einschnitte:	max. ½ der Dachfläche je Seite
Sonstige Gestaltungsfestsetzungen:	Garagen und sonstige Nebengebäude in Stahlblechausführung (Wellblech o. ä.) sind in dem Plangebiet nicht zugelassen, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verklinkerung. Garagen und Carports dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes errichtet werden. Sie dürfen max. um ½ Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herausragen.

3.4 Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes

Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Straßen zur Grenzstraße und der Straße „Goldener Frieden“ hin.

3.6 Schutzbereiche für Leitungstrassen

Besondere Vorsicht gilt bei der Durchführung der Bauvorhaben. Die Schutzmaßnahmen der Versorgungsträger sind zu beachten. An der Südseite der Straße „Goldener Frieden“ verläuft die Erdgashochdruckleitung der WFG (siehe Plan).

3.7 Nutzung der angrenzenden Grundstücke

Im Süden des Plangebietes und der vorgesehenen Bebauung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt der Bebauung zugeführt werden können. Das Plangebiet grenzt an den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 3 Ho. „Auf den Röthen“. Im Westen grenzt das Baugebiet an ausgewiesene Bauflächen im Bereich der Friedensstraße. Dieser Bereich ist auch von einer rechtskräftigen Satzung nach § 34 BauGB erfaßt.

Im Norden grenzt ein vorhandenes Baugebiet im Bereich des Brandenburger Ringes an. Auch dieser Bereich ist durch eine rechtskräftige Satzung nach § 34 BauGB erfaßt. Das Baugebiet ist überwiegend mit II-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Im Osten bildet die Grenzstraße die Grenze des Entwicklungsraumes für das o. g. Gebiet. Daran schließen sich landwirtschaftliche Flächen.

3.8 Spielplatz

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 28.05.1996 beschlossen, im 1. Bauabschnitt einen Spielplatz auszuweisen.

Die Ausweisung des Spielplatzes erfolgt auch deshalb, weil nicht abzusehen ist, wann mit der weiteren Bebauung der südlich angrenzenden Grundstücke zu rechnen ist. Bei der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes ist zu überprüfen, ob eine Verschiebung des Spielplatzes in das angrenzende Baugebiet besser ist und sich im Zentrum ein günstigeres Grundstück dafür anbietet.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die im Plangebiet einhergehende Bodenversiegelung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen beträgt ca. 17.860 m². Der betreffende Bereich wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vegetationselemente und tierökologische Lebensräume sind nicht vorhanden. Lediglich im Westen wird das Baugebiet durch einen Wasserlauf, den Stationsgraben, begrenzt. Zur Erhaltung und zur Verbesserung des Lebensraumes an dem ständig wasserführenden Graben soll hier ein Teil der Ausgleichsflächen im Rahmen eines Uferrandstreifens untergebracht werden. Es ist auch die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Der Wasserverband „Große Aue“ als Unterhaltungsträger für den Wasserlauf hat mit Stellungnahme vom 28.10.1996 die Freihaltung eines Unterhaltungsstreifens von 4 m gefordert.

Der Unterhaltungsstreifen darf nicht bepflanzt werden. Außerdem ist im südlichen Bereich eine ausreichend breite Wendemöglichkeit für Unterhaltungsfahrzeuge vorzusehen.

Durch die zu erwartende gärtnerische Gestaltung der künftigen Baugrundstücke erfolgt im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine nicht unerhebliche ökologische Verbesserung, die bereits eine Ausgleichsfunktion wahrnehmen kann. Die mit einem Pflanzgebot gelegten Ausgleichsflächen im Baugebiet sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Eine Auswahl der Gehölze ist der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

Evt. noch erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen sollen in einem nachfolgenden Bebauungsplan für die zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen nachgewiesen werden. Im Osten des Plangebietes soll die vorhandene Bebauung durch einen 3 m breiten Gehölzstreifen und eine entsprechende Durchgrünung mit Bäumen zum Freiraum hin wirksam abgegrenzt werden. Zur Verbesserung der Eingrünung soll im Siedlungsgebiet mindestens auf jedem Grundstück ein Solitärgehölz an der Straßengrenze gepflanzt werden.

Im Bereich des Uferrandstreifens sollen Feldgehölze nach dem beiliegenden Pflanzenplan vorgesehen werden. Das Regenrückhaltebecken wird als Trockenbecken angelegt, um das anfallende Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet in geringen Mengen wieder dem Wasserlauf zuzuführen. Ein Ausbau des Wasserlaufes ist nicht vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken wird so dimensioniert, daß auch das anfallende Oberflächenwasser des späteren Baugebietes aufgenommen werden kann. Eine Umgestaltung des angrenzenden Wasserlaufes im Rahmen eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens ist nicht vorgesehen.

Eine großflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist wegen der Staunässe und des undurchlässigen Untergrundes nicht möglich.

Eingriffsbilanzierung

(siehe 3 Anlagen)

Ausgleichsberechnung

Die Ausgleichsberechnung wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abgestimmt. Mit Stellungnahme vom 04.12.1996 - Az.: 61.26.17 - wurde dem Nachweis zugestimmt. Der Kreis fordert, daß im nächsten Abschnitt das Kompensationsdefizit auszugleichen ist.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

5.1.1

Die künftigen Bauflächen im Plangebiet erhalten eine verkehrsmäßige Anbindung über die neue Erschließungsstraße zur Grenzstraße und zur Straße „Goldener Frieden“ hin. Im Rahmen

eines vorbereiteten Gesamtkonzeptes ist auch eine verkehrsmäßige Anbindung nach Süden zur Röthestraße hin vorgesehen. Die südliche Anbindung ermöglicht kürzere Wege, um den Ortsmittelpunkt mit den Geschäften, der Schule und dem Kindergarten erreichen zu können. Eine weitere fußläufige Verbindung ist zum späteren Zeitpunkt zum Stichweg der Friedensstraße geplant.

5.1.2 Verkehrsflächen der Grenzstraße und der Straße „Goldener Frieden"

Die Grenzstraße muß an der westlichen Seite geringfügig verbreitert werden. Zur Sicherheit der Fußgänger ist die Anlegung eines Fußweges vorgesehen. Bereits mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ho. „Auf den Röthen" ist vor etwa 20 Jahren eine Verbreiterung der Grenzstraße vorgesehen worden.

Die vorhandene Straße „Goldener Frieden" wird nach Süden um ca. 2 m verbreitert und als Mehrzweckstreifen vorgesehen. Die geplante neue Erschließungsstraße soll in einer Breite von ca. 5,0 m ausgebaut werden. Entsprechende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen sind vorgesehen.

5.2 Entwässerung

Das gesamte Plangebiet wird an die öffentliche Entwässerung im Trennsystem angeschlossen. In der Straße „Goldener Frieden" liegt bereits eine Mischwasserleitung und in der Grenzstraße ein Schmutzwasserkanal. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Wasserlaufes gespeichert werden und in dosierter Form dem Wasserlauf zugeführt werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen des dichten Untergrundes nicht möglich.

Der wassertechnische Nachweis wird im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis geführt. Die Grabenmulde an der Südseite der Straße „Goldener Frieden" wird durch eine Regenwasserleitung ersetzt. Im Bereich der Kreuzung mit der Grenzstraße ist ein Notüberlauf als Hochwasserentlastung vorgesehen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers wurde beantragt.

5.3 Wasserversorgung

5.3.1

Das Plangebiet wird durch eine entsprechende Erweiterung des Versorgungsnetzes an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Preußisch Oldendorf angeschlossen.

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß des Plangebietes an die dort vorhandenen Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE-Nike). Die Sicherheitsbestimmungen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung sind zu beachten.

5.5 Bau- und Bodendenkmäler

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 unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: (05 21) 5 20 02 50; Fax.: (05 21) 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

6. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die nach § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden nach § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Preußisch Oldendorf, 03.02.1997

Stadt Preußisch Oldendorf
Der Stadtdirektor

(Beermann)

Satzung
über die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 18 Ho.
„Goldener Frieden", Stadtteil Holzhausen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) wird folgende Satzung erlassen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 18 Ho. „Goldener Frieden" wird entsprechend der Begründung mit den textlichen Festsetzungen aufgestellt.

§ 2
Planbestandteile

Der Bebauungsplan Nr. 18 Ho. „Goldener Frieden" besteht aus

a) einem Planblatt mit den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung

b) der Begründung mit den textlichen Festsetzungen

c) Eigentümer- und Flächenverzeichnis

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung (Bebauungsplan) wird nach § 12 des Baugesetzbuches mit der Bekanntgabe der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Preußisch Oldendorf,

Bürgermeister | Ratsmitglied | Brockmann Schriftführer

Legende

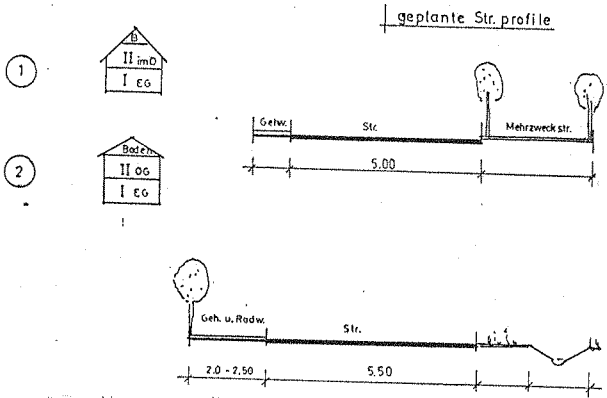
- WA — Allgemeines Wohngebiet WA §4 (1)+(2)
- Überbaubare Fläche
- I, II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- E O — Einzel- und Doppelhäuser
- O — Offene Bauweise
- Baugrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- vorh. Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flurgrenze
- vorh. Gebäude
- vorh. öffentliche Verkehrsfläche
- gepl. öffentliche Verkehrsfläche
- Sträucher
- Bäume (als Pflanzgebot entlang der Straße auf den Grundstücken)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Abgrenzung von Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur und Landsch.
- Versorgungsleitung - GAS -
- Wasserflächen
- keine Zufahrten zulässig
- Sichtdreieck von Bewuchs über 80cm freihalten Bäume als Hochstamm erlaubt

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und § 16 + 17 BauNVO

	Anzahl der Vollgeschosse	Geschoßflächenz. GFZ	Grundflächenz. GRZ	Dachneigung
	I	1.2	0.35	30°-50°
Gebäudeform ①	II EG und 2. Gesch. im Dach	1.2	0.35	30°-45°
② s. Skizze	II 2 geschoßig und Dach	1.2	0.35	22°-30°

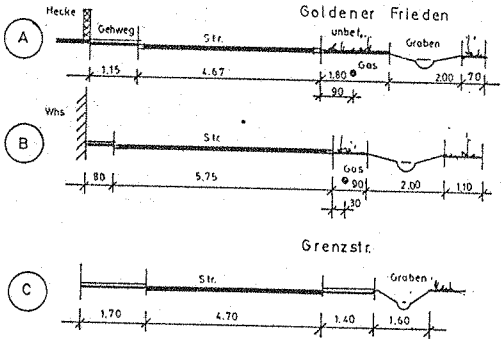
Weitere Festsetzungen

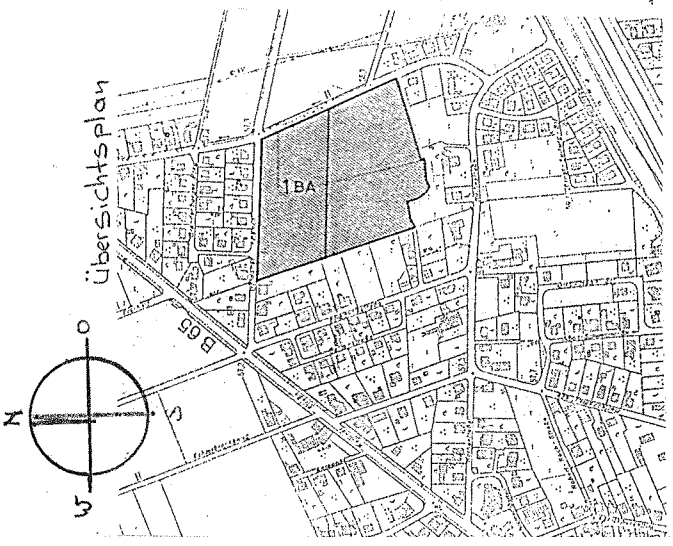
Dachform	Geneigte Dächer Garagen sind mit Flachdächern zulässig
Dacheindeckung	Ziegel-, Betondachstein oder Naturschiefer glasierte Oberflächen sind nicht zulässig
Dachfarbe	Rot bis braun und anthrazit
Dachaufbauten und -einschnitte	max. 1/2 der Dachfläche je Seite
Drempelhöhe	I – max. 0,80 m II – ① max. 0.80 m bei ② max. 0.20 m die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren an der Innenseite der Außenwand
Sockelhöhe	I – max. 0.50 m II – ① max. 0.50m bei ② max. 0.30m gemessen in der Mitte der Gebäudeseite zur Straße über bestehender bzw. gepl. Str.-oberfläche
Fassaden	Verblender, Putz und Holzelemente
Garagen u. sonstige Nebengebäude	sind in Stahlblechausführung (Wellblech o.ä) im Plangebiet nicht zulässig, es sei denn, es erfolgt eine zusätzliche Verblendung Garagen und Carports dürfen nicht im rückwärtigen Teil des Grundstückes errichtet werden, sie dürfen max. um 1/2 der Garagenlänge über die Gebäudeaußenwand herausragen.
Einfriedigung	Holzzäune o. lebende Hecken zur Str. seite, sonstige Seiten auch mit Maschendraht möglich. Zaunhöhen ≤ 1.20m Jäger- u. Bonanzazäune sind nicht zulässig



geplante Str. profile

Vorhandene Straßenprofile

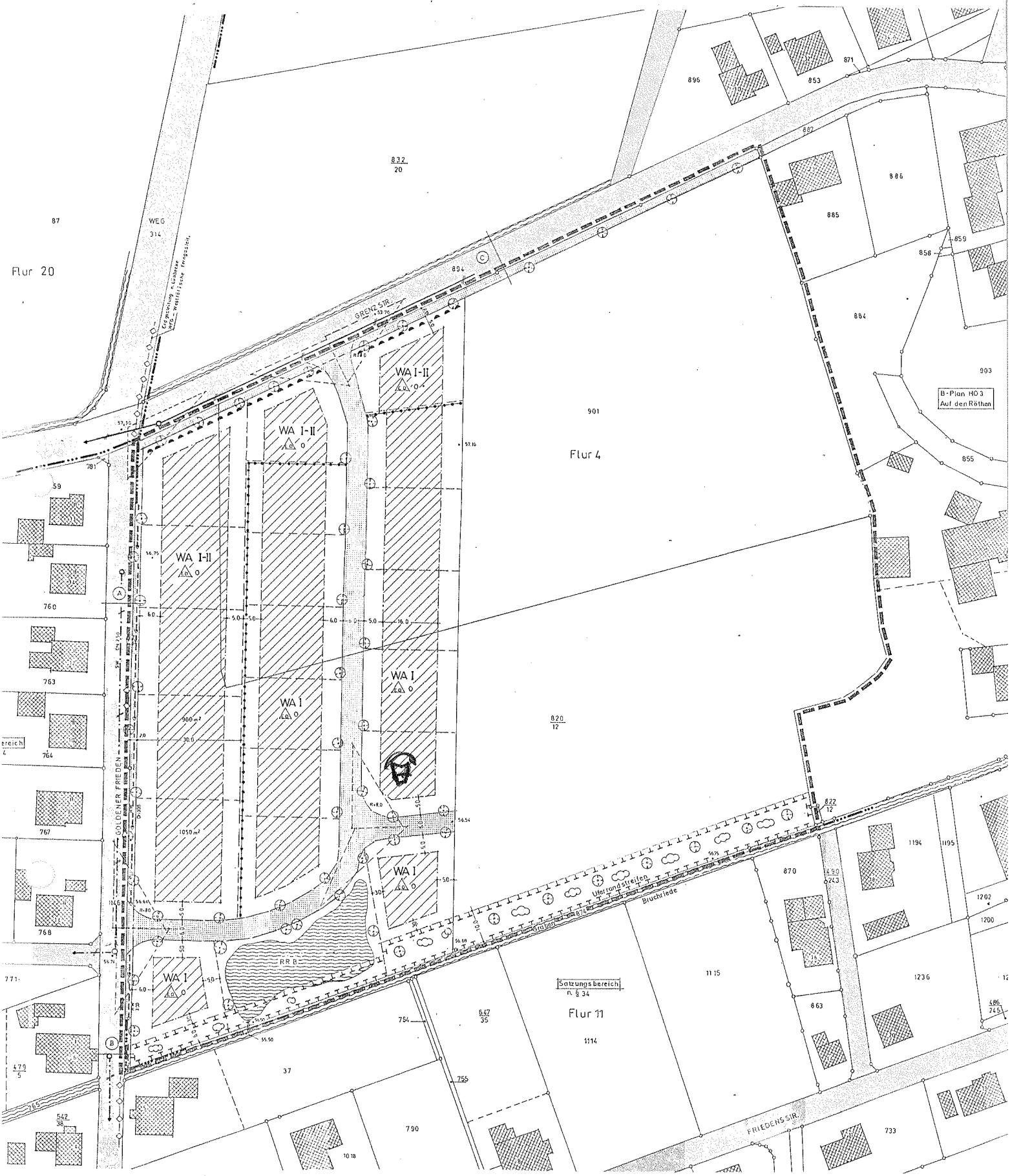




Bebauungsplan Nr. 18 Ho

"Goldener Frieden"

Dat. 20.5.96


Flur 20
Flur 4
Flur 11
WA I-II
WA I
WA I
WA I-II
WA I
RRB
GOLDENER FRIEDEN
GRENZ STR.
FRIEDENS STR.
WEG 314
Satzungsbereich n. § 34
B-Plan HO 3 Auf den Röthen
Uferrandstreifen
Bruchriede
Graben
832/20
820/12
822/12
647/35
901
903
894
896
853
871
887
886
885
884
859
858
855
760
763
764
767
768
771
754
755
790
733
1194
1195
1200
1202
1236
1115
1114
863
870
37
900 m²
1050 m²