Textliche Festsetzungen *(gemäß BauGB bzw. BauNVO)*

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 3 Bau NVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete sind ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Für das Baugebiet werden neben der zulässigen Dachneigung Höhenfestlegungen für Trauf- und Firsthöhen, gemessen ab OK Bezugshöhe, im einzelnen festgelegt.

WA 1 hangseits :	Traufhöhe	TH = 6,50 m	Firsthöhe	FH = 10,50 m
WA 1 talseits :	Traufhöhe	TH = 7,50 m		
WA 2 hangseits :	Traufhöhe	TH = 5,50 m	Firsthöhe	FH = 9,50 m
WA 2 talseits :	Traufhöhe	TH = 6,50 m		
WA 3 hangseits :	Traufhöhe	TH = 4,50 m	Firsthöhe	FH = 9,50 m
WA 3 talseits :	Traufhöhe	TH = 6,50 m		

Bezugshöhe

Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländeverlaufs jeweils hang- oder talseits in seinem Schnittpunkt mit der Außenkante des Gebäudes

Anzahl der Wohneinheiten (WE) für	EFH	DHH
WA 1 :	4 WE	4 WE
WA 2,3 :	2 WE	2 WE

Bauweise

Im Plangebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zugelassen. Zusätzlich wird eine Längenbegrenzung für Gebäude auf max. 25m festgesetzt.

Private Freiflächen

Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung und Abgrabung allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung erforderlich ist und hierbei entstehende Geländeniveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken durch Böschungen bis zu 30° Neigung ausgeglichen werden können.

Mülltonnen und Container dürfen nicht unverdeckt in den Vorgartenflächen aufgestellt werden.
Die nicht überbauten (oder überbaubaren) Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu begrünen / gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pro Grundstück ist je 250 m² der Grundstücksgröße ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 14/16 cm und 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu dauerhaft erhalten.

Folgende Arten sind möglich:

Baumarten 1. Ordnung (2 x v. 150/200):

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Traubeneiche	(Quercus petraer)
Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)		

Baumarten 2. Ordnung (2 x v. 125/150):

Feldahorn	(Acer campestre)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Moorbirke	(Betula pubescens)	Wildbirne	(Pyrus communis)
Sandbirke	(Betula verrucosa)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eibe	(Taxus baccata) (70/80)

Straucharten (2 x v. 60/100):

Kornelkirsche	(Cornus mas)	Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Gem. Heckenki.	(Lonicera xylosteum)	Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Schneebeere	(Symhoricarpos racemosus)	Woll. Schneeball	(Viburnum latana)
Schlehe	(Prunus spinosa)	Hundsrose	(Rosa canina)
Purpurweide	(Salix purea)	Hasel	(Corylus avellana)
Berberitze	(Berberis vulgaris)	Liguster	(Lugustrum vulgare)

Johannisbeere	(Ribes nigrum/alpinum)	(2 x v. 40/60)
Heckenrose	(Rosa canina)	(2 x v. 40/60)

Die gem. Plandarstellung auf der Ostseite des Geltungsbereiches befindlichen Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gemäß BauO NRW)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Fassadenmaterial

Als Materialien für die Außenwandflächen von Gebäuden sind zulässig:

* Verblendmauerwerk im Farbton „rot“, „weiß“ und „sandsteinfarben“;
* Putz mit Anstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
* Holz in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich oder mit Schutzanstrich in weißer oder pastellfarbener Farbgebung;
* Glas als Außenwandabschluss für ganzverglaste Gebäudeteile oder für transparente Wärmedämm-Elemente. Verspiegelte Gläser sind nicht zulässig.

Unzulässig sind:

* Klinker mit glasierter Oberfläche, bossierte Ziegelsteine
* Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen
* Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürlich gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate aus Bitumen und Kunststoffen).

Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen.

Dachgestaltung

Zulässig sind:

* Als Dachform: Satteldach, auch mit Krüppelwalm, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und versetztes Pultdach.
* Neigung der Dachflächen von 30° bis 45°, begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 30° ausgeführt werden.
* Dachneigungen der Garagen und Nebengebäude ≥ 15°. Abweichend hiervon sind Flachdächer zulässig.
* Dacheindeckungen mit Tonpfannen oder Betondachsteinen, nicht glänzend, in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz. Die Oberfläche darf engobiert (nicht glasiert) sein.
* Flächen für erneuerbare Energien (Solar- und Photovoltaik-Elemente).

* Dachaufbauten (Gauben, Erker, auch Friesengiebel) mit einer Dachneigung bis 60°. Die max. Länge der Dachaufbauten darf ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten (maßgebend ist die größte Länge bei schräger Außenwand des Dachaufbaus). Von den Außenwänden der Giebel ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

Unzulässig sind:

* Einhüftige Pultdächer;
* Dacheindeckungen mit anderen Materialien.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

* Ausnahmsweise zugelassen werden Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.
* Auch Abstellschuppen (-räume) sind als Nebenanlagen zulässig.
* Die vorstehenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn sie im Vorgartenbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen (z.B. Gehwegen) ist mit den Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
* Die Breite der Grundstückszufahrt darf 6,0 m nicht überschreiten.
* Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen; Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/ Nachweis.

Öffentliche Verkehrsfläche

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind gem. Plandarstellung zehn Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Folgende Arten sind möglich:

Baumarten 1. Ordnung (2 x v. 150/200):

Bergahorn	(Acer pseudo-platanus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)

Fläche für Aufschüttung zur Herstellung von Straßenflächen

Im Bereich zwischen der Planstraße und der „Bergstraße“ ist ein 2,00m breiter Böschungsstreifen mit dem Planzeichen „Aufschüttung zur Herstellung von Straßenflächen, privat“ gem. § 9, Nr. 26 BauGB festgesetzt. Private Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich von und zur Staße „Zur Egge“ sind unzulässig.

Hinweise:

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf, gemessen ab Oberkante Straßenmitte (gem. fertiggestelltem Endausbau), maximal 0,90 m betragen. Mauern sind nur an den Grenzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zäune sind transparent auszuführen und haben Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mindestens 10 cm aufzuweisen.

Sichtdreiecke: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksteile sind von sichtbehindernden Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs im Bereich von 0,80 m bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Unteren Denkmalbehörde, und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld (Tel. 0521/ 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Aubau des Telekommunikationsnetzes und die Sicherung oder Änderung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich hat sich der Erschließungsträger rechtzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück in Verbindung zu setzen.