durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902) und das Begleitgesetz zum Telekommunikationsgesetz (BegleitG) vom 17.12.1997 (BGBl. I S.3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S.137).

Baunutzungsverordnung –BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132).

Planzeichenverordnung –PlanzV- vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung- (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982/SGV NW 232).

Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S.823).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen –Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.1989 (GV NW S.384), geändert durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –GO NW- vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

TH = 5,50
FH = 11,00

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO),
in ..... m über dem Bezugspunkt (Straßenmitte)
TH = Traufhöhe
FH = Firsthöhe

0,3

zulässige Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 u. 19m BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) 2 BauGB)

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO) mit Einschränkung der Gebäudelänge gem. § 22 (2) BauNVO auf max. 25 m.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

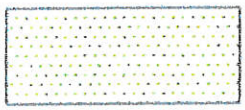
nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen nach § 14 BauNVo und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONW sind zulässig

und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONW sind zulässig

Nutzungsschablone gem. Planzeichenverordnung

Baugebiet	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	Dachneigung

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



private Grünfläche: Vorgarten (Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO



öffent. Grünfläche: naturnahe Grünfläche i.S.d. § 9 (1) 20 BauGB

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Flächenhafte Anpflanzungen

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind min. 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen –Wildform- zu bepflanzen; die Flächen für die oberirdischen Versickerungsanlagen sind bei naturnaher Gestaltung anzurechnen.

Einzelpflanzung

Zusätzlich ist für die ersten vollendeten 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum und für jede weiteren vollendeten 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein zusätzlicher standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm in 1 m Höhe anzupflanzen. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung, 2. Ordnung oder Straucharten gem. nachfolgender Liste.



anzupflanzender Baum, von dem festgesetzten Standort (Planzeichnung + ~ 1,00 qm im Umkreis) darf nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Zufahrten) abgewichen werden. Die Bäume neben dem Rad-/Fußweg sind in jedem Fall gegenüber anzuordnen.

Baumarten 1. Ordnung:

Spitzahorn	*Acer platanoides*	Winterlinde	*Tilia cordata*
Bergahorn	*Acer pseudo-platanus*	Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*	Esche	*Fraxinus excelsior*

Baumarten 2. Ordnung:

Feldahorn	*Acer campestre*	Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Mehlbeere	*Sorbus aria*

Straucharten:

Kornelkirsche	*Cornus mas*	Liguster	*Ligustrum vulgare*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Johannisbeere	*Ribes alpinum*
Schlehe	*Prunus spinosa*	Fingerkraut	*Potentilla fruticosa*
Hundsrose	*Rosa canina*	Blutjohannisbeere	*Ribes sanguineum „Atrorubens"*
Hasel	*Corylus avellana*		

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)



Sichtdreieck: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Nach (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 51 a des Landeswassergesetzes in der Änderungsfassung vom 07.03.1995)

Versickerung auf dem Baugrundstück	Entsprechend der gemeindlichen Entwässerungsplanung sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet oberirdische Versickerungsanlagen (Grünmulden, Mulden-Rigolen, o.ä.) mit einer Größe von bis zu 10 % der versiegelten Grundstücksfläche anzulegen. Die Flächen sind bei naturnaher Gestaltung auf die Anpflanzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB anzurechnen. Alternativ kann das notwendige Regenrückhaltevolumen ganz oder teilweise durch private Regenwasserspeicheranlagen bereitgestellt werden. Ausnahmsweise kann auch eine Versickerung mittels Sickerschächten zugestimmt werden.
Versickerung auf öffentlichen Grünflächen	Entsprechend den Festsetzungen für die private Regenwasserentsorgung, gelten die gleichen Bestimmungen für die Entsorgung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrswege.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 (1) 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Mulden-Rigolen-Systeme



Fuß- und Radweg

C. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) u. § 86 (4) BauONW)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

2. Zulässig sind im Bereich WA:
   - 2.1 Wohngebäude
   - 2.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - 2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke







C. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) u. § 86 (4) BauONW)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

2. Zulässig sind im Bereich WA:
   - 2.1 Wohngebäude
   - 2.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
   - 2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Bauweise (o) § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Die max. Länge eines Gebäudes darf 25 m nicht überschreiten.

Dächer
In den überbaubaren Flächen sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zwischen 30 und 48 Grad zulässig. Flachere Neigungen können nur bei der Ausführung von begrünten Dächern genehmigt werden. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind nachfolgende Dachneigungen bindend:

Garagen: Neigung 15° – 48°
Ausnahme: Flachdächer nur mit Begrünung

Carports: Neigung 15° – 48°
Ausnahme: Flachdächer nur mit Begrünung

Sonstige Nebenanlagen: z.B. Gartenhäuser, Neigung 15° - 48° oder Flachdach mit Begrünung

Dachaufbauten und Dachausschnitte dürfen insgesamt nicht breiter als ½ der Länge der betreffenden Gebäudeseite sein. Ihr Abstand zum Giebel muß mindestens 2,00 m betragen. Dachgaupen einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte und uni-farbene Ziegel bzw. Pfannen in den nachfolgend aufgeführten Farben zulässig: schwarz, braun, rot-braun und rot.

Außenhaut
Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk oder hellen, pastellfarbig gestrichenen Putzflächen und Holzverschalungen. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Carports etc. sind auch nicht glänzende Metallfassaden und Metall-Gaskonstruktionen zulässig.

Klinker mit glasierten Oberflächen und ortsuntypische Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

Gebäude- und Traufhöhen
Die maximale Firsthöhe darf 11,00 m und die maximale Traufhöhe 5,50 m, von der Bezugshöhe aus gemessen, nicht überschreiten.

Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (gemessen von der Oberkante der Bezugshöhe bis Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens) beträgt 0,50 m.

Bezugshöhe
Die Bezugshöhe für Gebäude ist Oberkante/Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Straße des Haupteinganges maßgebend.



verschalungen. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Carports etc. sind auch nicht glänzende Metallfassaden und Metall-Gaskonstruktionen zulässig.

Klinker mit glasierten Oberflächen und ortsuntypische Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

Gebäude- und Traufhöhen
Die maximale Firsthöhe darf 11,00 m und die maximale Traufhöhe 5,50 m, von der Bezugshöhe aus gemessen, nicht überschreiten.

Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (gemessen von der Oberkante der Bezugshöhe bis Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens) beträgt 0,50 m.

Bezugshöhe
Die Bezugshöhe für Gebäude ist Oberkante/Straßenmitte der angrenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Straße des Haupteinganges maßgebend.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Je Wohneinheit ist die Schaffung von 1,5 Stellplätzen nachzuweisen. Aus ökologischen Gründen sind die PKW-Stellplätze, Zufahrten und Fahrgassen nur mit Befestigungen zulässig, die keinen höheren Abflußbeiwert als 0,8 haben

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und § 86 (4) BauONW)
Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum mit standortgerechten heimischen Laubholzhecken einzufrieden.

Zu den Nachbargrundstücken können neben Laubholzhecken auch Zäune aus Maschendraht oder Holz verwendet werden. Grenzmauern als Einfriedung sind nicht zugelassen. Zur Ermöglichung der Wanderung von Kleintieren (z.B. Igel, Amphibien etc.) sind bei Einfriedungen Durchschlupföffnungen von mindestens 10 cm Durchmesser zu belassen

Vorgärten
Vorgärten sind Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Es sind nur Stellplätze und Carports einschließlich ihrer Zufahrten zulässig, sofern ihre Gesamtbreite 6,00 m nicht überschreitet, und Carports einen Abstand von min. 1,50 m zur Straße/Fußweg haben. Diese Regelung darf pro Grundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Versickerung
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu verwenden.

D. Nachrichtliche Übernahme

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit)entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband West.-Lippe, West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel:0521/5200250, Fax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten **(§§ 15 und 16 DSchG)**.

