

Bebauungsplan Nr. 17-19 "Südlich Sonnenanger"

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Reines Wohngebiet

Das Reine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, das sind

- Läden
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

Die Firsthöhe darf die Höhe von 8 m als Höchstmaß der zulässigen Bebauung gemessen an der Oberkante des gewachsenen Bodens an der dem Hang zugewandten Seite nicht überschreiten.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.2.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr.4

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Plangebietgebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Die der Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Im Plangebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Abstandsflächen der Hauptgebäude und im Kellergeschoß zulässig.

1.6 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

1.25 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8 BNatSchG

1.25.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i. V. m. § 8a (1) Nr.4 BNatSchG

Die Ausgleichs- und Ersatzfläche „A“ wird dem durch den Neubau der öffentlichen Straße und des Weges verursachten Eingriff zugeordnet.

Die Gestaltung der Teilfläche „A“ ist entsprechend des unter Punkt 1.25.3 aufgelisteten Pflanzvorschlages vorzunehmen.

Die Ausgleichs- und Ersatzfläche „B“ wird dem durch Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken verursachten Eingriff zugeordnet.

Die Ausgleichs- und Ersatzfläche „B“ ist mit einer mindestens 5 m breiten Hecke bestehend aus standortgerechten Gehölzen entsprechend des unter Punkt 1.25.3 aufgelisteten Pflanzvorschlages zur freien Landschaft hin zu bepflanzen. Unter Berücksichtigung der Vegetationsperioden sind die Pflanzarbeiten spätestens nach Abschluß der Bauarbeiten durchzuführen

1.25.2 Fassadenbegrünung

30 % der Fassadenfläche sind mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Schling-, Wind- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Folgende Pflanzen stehen zum Beispiel zur Auswahl:

Aristolochia macrophylla

Clematis vitalba

Clematis montana rubens

Fallopia aubertii

Hedera helix

Hydrangea anomala ssp. Petiolaris

Parthenocissus veitchii

Parthenocissus tricuspiata

Pfeifenwinde

Gemeine Waldrebe

Anemonenwaldrebe

Knöterich

Efeu

Kletterhortensie

Wilder Wein

selbstklimmender Wilder Wein

1.25.3 Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Mindestens 30% der Fläche sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen

Je 20 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechtes, einheimisches Gehölz (geforderte Qualität: Heister, mindestens 2 x verpflanzt) zu pflanzen. Die Gehölze können beliebig, unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange, auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Folgende Gehölzarten stehen zum Beispiel zur Auswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist auf maximal 10 % der Pflanzflächen zu beschränken.

Die nicht überbaute und nicht versiegelte Gartenfläche ist mit einer Initialsaat aus standortgerechten, heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen.

Die Ansaatmischung muß ca. 25 - 30 Arten nicht zu konkurrenzstarker, standortgerechter und überwiegend perennierender Grünlandpflanzen mit hoher ökologischer Amplitude enthalten. Der Anteil der Gräser soll 95 - 97 %, der Anteil der Kräuter und Leguminosen 2 - 4,5 % und der Anteil der Leguminosen 0,5 - 1,5 % betragen.

1.25.4 Pflanzbindungen

Die Erstellung der Pflanzungen sowie die 5 Jahre umfassende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen (DIN 18 916 und DIN 18 919).

Die entsprechend den o.g. Festsetzungen zu erfolgende Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nach Abschluß der Fertigstellungspflege auf Dauer zu erhalten.

Abgängige Sträucher und Bäume sind nachzupflanzen.

1.25.5 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Oberfläche der Planstraße einschließlich des Fußweges ist aus wasserdurchlässigen Materialien (Abflußbeiwert 0,25) zu erstellen.

2. Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des „Reinen Wohngebietes“ gemäß § 86 BauO NW

2.1 Dachform und Dachneigung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° -38° Dachneigung zulässig

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. Seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist nicht zulässig.

2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer hat mit braun-grau bis dunkel-grau gefärbten Dachsteinen zu erfolgen.

2.4 Außenwände

Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässig sind Vormauerziegel und/oder Putz und/oder Holzverschalungen.

Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe wie z.B. keramische Fliesen, Metallverkleidungen und Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen.

2.5 Antennenanlagen

Außenantennenanlagen bis 1,2 m Höhe und Satellitenempfangsanlagen bis 60 cm Durchmesser sind grundsätzlich zulässig, soweit sie an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude angebracht werden.

2.6. Gestaltungsvorschriften für Gärten und Freiflächen

2.6.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten

Die privaten Garagenzufahrten, Terrassen und Erschließungswege sind wasserdurchlässig (Abflußbeiwert 0,25) herzustellen.

Die Ausführung von Asphalt- oder Betondecken im Grundstücksbereich sind nicht zulässig.

2.6.2 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich

Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze), ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.

2.7 Bepflanzung der Vorgärten

2.7.1 Grundstückseinfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszuführen. Im Bereich der Wendeanlage muß eine Zone von 1,00 m Breite von Bepflanzungen freigehalten werden.

Folgende Laubgehölze stehen zum Beispiel zur Auswahl:

Berberis thunbergii und Varietäten
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare u. Var.
Philadelphus coronarius

Heckenberberitze
Hainbuche
Liguster
Falscher Jasmin

Die maximal zulässige Höhe der Hecken beträgt 1 m. Öffnungen in der Hecke dürfen maximal eine Breite von 3,5 m betragen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur transparente Einfriedigungen (z. B. Maschendrahtzaun o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

2.8 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von höchstens 0,25 qm zulässig. Im Vorgartenbereich sind Werbeanlagen unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

„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, im Auftrag des Lippische Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05234/25231; Fax: 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

3.2 Versorgungsleitungen gem. § 9 (6) BauGB

Die durch das Plangebiet verlaufende 10-KV-Freileitung des Energieversorgungsunternehmens ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Bei einer Bebauung und während der Bauzeit müssen Mindestabstände zu dieser, unter Spannung stehenden Leitung eingehalten werden (Schutzbereich 6 m zur Leitungsachse). Hierbei sind die jeweils gültigen Vorschriften und Bestimmungen, insbesondere die VDE-Bestimmung 0105, die UVV-VBG 4 „Elektrische Anlagen“ und die UVV-VBG 37 „Bauarbeiten“ beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen zu beachten.

Geplante Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen sind gem. DVGW-Arbeitsblatt GW 125 vorzunehmen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

3.4 Anlagen von dezentralen Kleinspeichern zur Brauchwassernutzung

Um ökologische Aspekte zu berücksichtigen, soll das anfallende Oberflächen- bzw. Regenwasser in einem Kleinspeicher (Regenwassersammelanlage) auf dem Baugrundstück gesammelt und als Brauchwasser für z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung usw. genutzt werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das städtische Entwässerungssystem anzuschließen.

3.5 Verbleib der Bodenmassen

Gemäß § 3a Abs.2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.6 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.