



Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise oder Geschossigkeit / Dachform u. -neigung
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (s. TextFs. Pkt. 1.1, 1.2)
 - MI Mischgebiet (s. TextFs. Pkt. 1.3, 1.4)
 - SO Sondergebiet für Einkaufszentren u. großflächige Handelsbetriebe (s. TextFs. Pkt. 1.5, 1.6)

- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 / 0,6 Grundflächenzahl (s. TextFs. Pkt. 2.1)
 - z.B. 0,8 Geschosflächenzahl
 - I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- es gilt der jeweilige Planentwurf

Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise (s. TextFs. Pkt. 3.1)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. TextFs. Pkt. 4.1)
- überbaubare Grundstücksfläche
- Flurstück für Hauptbaukörper

Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Hinweise Pkt. 6)

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche: Kinderspielfeld
- öffentliche Grünfläche: Spielbereich (s. TextFs. Pkt. 5.3)
- öffentliche Grünfläche: Ufersaum (s. TextFs. Pkt. 5.4)
- private Grünfläche: Ufersaum (s. TextFs. Pkt. 5.4)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen nach § 1a (3) BauGB) (s. TextFs. Pkt. 5.3, 5.4)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- Pflanzstreifen (s. TextFs. Pkt. 7.4)
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung)
- Erhaltung vorhandener Bäume

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

- Leitungsrecht zugunsten der Gemeindeglieder und der Gemeinde Augustdorf
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeindeglieder und der Gemeinde Augustdorf

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
- positive Lärmschutzmaßnahmen (s. TextFs. Pkt. 6.1)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:
- Altlastenverdachtsfläche

Sonstige Darstellungen

- Maßzahl in Meter
- Vorschlag für Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- unverbindliche Baukörperdarstellung
- Standortvorschlag für Garagen, Carports, Stellplätze (unverbindlich)
- Bebauung erst zulässig nach Aufgabe des Gewerbebetriebes Waldstraße Nr. 155
- vorhandene Kanaltrasse (unterirdisch)
- geplante Wasserleitung (unterirdisch)
- vorhandene Bebauung mit Haus-Nr. und Geschoszahl
- vorhandenes Wirtschafts- / Nebengebäude
- Abgrenzung Bereich ohne Versickerungsmöglichkeit (unterschiedsbedingt verbindlich)
- vorhandene Flurücksperrgrenze
- Bachlauf
- vorhandene Böschung
- Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal-Null

Textfestsetzungen

- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO
- Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (§ 4 BauNVO)**
In den WA-Gebieten sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Zulässigkeit von Ausnahmen in den WA-Gebieten (§ 4 BauNVO)**
Die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.
- Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (§ 6 BauNVO)**
In den MI-Gebieten sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 u. 7 nur ausnahmsweise, Nr. 8 nicht zulässig.
- Zulässigkeit von Ausnahmen in den MI-Gebieten (§ 6 BauNVO)**
Die in § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
In den WA-Gebieten darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (vgl. Pkt. 4.1) um maximal 20 % überschritten werden.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
- Abweichende Bauweise**
In den entsprechenden gekennzeichneten Bereichen sind die Wohngebäude mit einseitigem Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze und ohne Grenzabstand an/oder der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 21a u. 23 (5) BauNVO
- Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freizeite, Pergolen, Mülltonnen, Geräteräume bis 30 cm, Elektro- und Fernmeldevorrichtungen.
- Stellplätze, Carports und Garagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind sie auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden, die Fläche der hinteren Baugrenze nicht überschreiten wird (bei Eckgrundstücken ist jeweils von der erschließenden Straßenseite auszugehen) und baurechtliche Bedingungen beachtet sind. Stellplätze sind darüber hinaus auch im Vorgrabenbereich (Bereich zwischen vorderer, erschließungsstraßenrechter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzungen unter Pkt. 8.1 "Vorgrabenstellung" sind einzuhalten.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Beschränkung der Bodenversiegelung**
Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Garagen-/Carportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenmarken o.ä.).
- Extensive Dachbegrünung**
Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Kräutern und Wildkräutern ist ausnahmsweise zulässig für Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung < 35° (vgl. Pkt. 8.4).
- Siebbereich**
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siebbereich sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den bestehenden Gebäudestrukturen im Bereich der Bächen mit einer Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu ergänzen (Pflanzliste siehe Anhang zur B-Plan-Begründung). Der Siebbereich des ehemaligen Sieks ist als extensives Grünland zu entwickeln. Die Grünflächen sind jährlich 2. (erste Mahd frühestens Ende Juli jeden Jahres) zu mähen. Anliegendes Müllgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Ufersaum**
Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ufersaum sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den bestehenden Gebäudestrukturen mit einer Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu ergänzen. Dabei sind ca. 20 % der neu anzuliegenden Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen (Pflanzliste siehe Anhang zur B-Plan-Begründung).
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Lärmschutzmaßnahmen**
Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinträgen durch Verkehrsmittel zu schützen, die in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Grenzwerte nach VDI 2719 ist zu erbringen. Bei vorhandenen Gebäuden gilt diese Festsetzung nur im Fall von Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau mit wesentlicher Grundumbestimmung.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Auf den Baugrundstücken ist je 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbau mit einer Mindeststammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Baugrundstück. Zu verwendende Baumarten siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen oder Koniferen ist nicht zulässig. Je 20 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Sträucher können beliebig, unter Wahrung nachbarlicher Interessen, auf dem Baugrundstück verteilt werden. Zu verwendende Straucharten siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
- Einzelgehölze auf Stellplätzen**
Auf den privaten Stellplatzflächen ist für je drei Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbau anzupflanzen. Mindeststammumfang 14 - 16 cm. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern. Die angepflanzten Bäume sind auf die Anzahl der nach Pkt. 7.1 notwendigen Bäume anzurechnen. Zu verwendende Baumarten siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
- Fassadenbegrünung**
An den Hauptgebäuden, Garagen und Carports ist bei mehr als 3,50 m laufender Fenster-, Tür- oder torloser Erdgeschossfassade eine Rank- oder Kletterpflanze anzupflanzen. Die genaue Pflanzliste ist freigestellt. Zu verwendende Pflanzarten siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
- Pflanzstreifen**
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein dichter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,25 m x 1,25 m in Reihe versetzt. Die einzelnen Pflanzarten sind gruppenartig zu pflanzen. Zu verwendende Pflanzarten siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.
- Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW
- Vorgartengestaltung**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsberuhigten Bereiche und der privaten Grundstücks- zugehörigen sind die zwischen Straßen-/Grundstücksbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (=Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Eckgrundstücken ist jeweils von der erschließenden Straßenseite auszugehen. Zu verwendende Pflanzarten siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung. Im Vorgartenbereich sind in den WA-Gebieten notwendige Zufahrten bis 3,0 m Breite sowie nicht über- dachte Stellplätze zulässig (in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung), Garagen und Carports sind nicht zulässig. Insgesamt darf nicht mehr als 1/2 der Vorgartenfläche befestigt werden. In den MI-Gebieten darf nicht mehr als 1/2 der Vorgartenfläche wasserdurchlässig befestigt werden, soweit dies zur Unterbringung notwendiger Stellplätze erforderlich ist.
- Einfriedigungen**
Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte Laubbäume und / oder begrünzte Drahtlecht-/Holz- zäune zulässig. Zu verwendende Pflanzarten siehe Pflanzliste im Anhang zur B-Plan-Begründung. In den WA-Gebieten sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen und Grundstückszugehörigen sowie im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,00 m, im übrigen Grundstücksbereich bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Entlang der seitlichen Grenze zu Nachbargrundstücken sind Einfriedigungen auf max. 5,00 m Abschnitten bis zu 2,00 m Höhe (z.B. Sichtschutz) und auch aus anderen Materialien (außer Beton und Kunststoff) zulässig. In den MI-Gebieten sind Einfriedigungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

Hinweise

- Durch die B-Plan-Änderung werden im Änderungsbereich 7.2 die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft gesetzt. Bei einer evtl. Nichtigkeitsklärung für den Änderungsbereich 7.2 "Im Hässeln" bleiben die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 7 gem. Satzungsbeschluss vom 21.07.1966 auch weiterhin außer Kraft.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder archaische 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, hier i.A.: Lipplisches Landesmuseum, Amlede 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0; Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Zeitraum der Grundstücksbepflanzungen
Die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Anzeige der Baufertigstellung der Hauptgebäude vorzunehmen.
- Nach Fertigstellung der "Unteren Reihe" sind die vorhandenen Zu- und Abfahrten an der L 758 zu schließen.
- Die Baumstandorte in den Verkehrsflächen haben nur nachrichtl. Charakter. Die endgültige Standortbestimmung erfolgt i. R. d. Straßenausbauplanung.

