Schriftführer



Festsetzungen

beigefügt: Begründung

## Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise oder Geschossigkeit / Dachform u. -neigung

#### Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (s. TextFs. Pkt. 1.3, 1.4)

Allgemeines Wohngebiet (s. TextFs. Pkt. 1.1, 1.2)

Sondergebiet für Einkaufszentren u. großflächige Handelsbetriebe Nutzung: Lebensmittel- und Getränkemarkt max. Gebäudehöhe =-11,00 m über gewachsenem Gelände ( im Mittel aller vier Gebäudeecken )

#### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (s. TextFs. Pkt. 2.1) 0.4/0,6 Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse zwingend

## es gilt der jeweilige Planeintrag

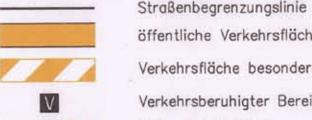
#### Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche. Stellung baulicher Anlagen

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

Firstrichtung für Hauptbaukörper

#### Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



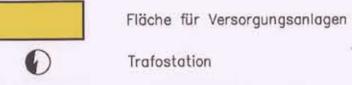
öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

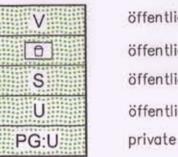
Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Hinweise Pkt.d)

## Flächen für Versorgungsanlagen



## Grünflächen



öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün

öffentliche Grünfläche: Kinderspielplatz öffentliche Grünfläche: Siekbereich (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 Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung) Erhaltung vorhandener Bäume

## Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke und der \_\_\_\_ Gemeinde Augustdorf

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

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

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

Kennzeichnungen Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefähr-XXXXX denden Stoffen belastet sind:

Altlastenverdachtsfläche

## Sonstige Darstellungen

Immissionsschutzgesetzes

Maßzahl in Meter

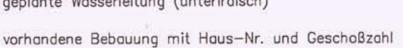
---- Vorschlag für Grundstückseinteilung (unverbindlich)

unverbindliche Baukörperdarstellung

Standortvorschlag für Garagen, Carports, Stellplätze (unverbindlich) Bebauung erst zulässig nach Aufgabe des Gewerbebetriebes

vorhandene Kanaltrasse (unterirdisch)

## geplante Wasserleitung (unterirdisch)



vorhandenes Wirtschafts-/ Nebengebäude Abgrenzung Bereich ohne Versickerungsmöglichkeit

(untersuchungsbedingt unverbindlich) vorhandene Flurstücksgrenze

Waldstraße Nr. 155

-

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

gültigen Fassung.

vorhandene Böschung

Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal-Null

### Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (§ 4 BauNVO)

1.3 Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (§ 6 BauNVO)

In den WA-Gebieten sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. 1.2 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.

In den MI-Gebieten sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 u. 7 nur ausnahmsweise, Nr. 8 nicht zulässig. 1.4 Zulässigkeit von Ausnahmen in den MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) Die in § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

## Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

und sind nicht zulässig.

2.1 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

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind die Wohngebäude mit einseitigem Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze und ohne Grenzabstand an/auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

#### Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 21a, u. 23 (5) BauNVO

4.1 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässia. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze, Pergolen, Müllboxen, Geräteräume bis 30 cbm, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke.

4.2 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 Flucht der hinteren Baugrenze nicht überschritten wird (bei Eckgrundstücken ist jeweils von der erschließenden Straßenfront auszugehen) und bauordnungsrechtliche Belange beachtet sind. Stellplätze sind darüber hinaus auch im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer, erschließungs-

straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzungen unter Pkt. 8.1 "Vorgartengestaltung" 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 Reifenspuren o.ä.).

5.2 Extensive Dachbegrünung Extensive Dachbegrünung mit niedrigen Stauden, Gräsern und Wildkäutern ist ausnahmsweise zulässig für Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung < 38' (vgl. Pkt. 8.4).

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siekbereich sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich der Böschungen mit einer Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ergänzen (Pflanzenarten siehe Anhang zur B-Plan-

Der Sohlbereich des ehemaligen Sieks ist als extensives Grünland zu entwickeln. Die Grünlandflächen sind jährlich 2 x (erste Mahd frühestens Ende Juli jeden Jahres) zu mähen. Anfallendes Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

5.4 Ufersaum Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ufersaum sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den bestehenden Gehölzstrukturen mit einer Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Dabei sind ca. 30 % der neu anzulegenden Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen (Pflanzenarten siehe Anhang zur B-Plan-Begründung).

## . Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Lärmschutzmaßnahmen

Die Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Bei vorhandenen Gebäuden gilt diese Festsetzung nur im Fall von Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau mit wesentlicher Grundrißumgestaltung.

## . Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

.1 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken Auf den Baugrundstücken ist je 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen, mindestens jedoch ein Baum je Baugrundstück. Zu verwendende Baumarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen oder Koniferen ist nicht zulässig. Je 20 gm 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 Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.

## 7.2 Einzelgehölze auf Stellplätzen

Auf den privaten Stellplatzflächen ist für je drei Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 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 Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung.

#### An den Hauptgebäuden, Garagen und Carports ist bei mehr als 3,50 m laufender fenster-, tür- oder torloser Erdgeschoßfassade eine Rank-/Kletterpflanze anzupflanzen. Der genaue Pflanzstandort am Gebäude ist freigestellt. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-

Begründung. 4 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 Pflanzenarten

sind gruppenartig zu pflanzen. Zu verwendene Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur

## B-Plan-Begründung.

## . Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

dies zur Unterbringung notwendiger Stellplätze erforderlich ist.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der verkehrsberuhigten Bereiche und der privaten Grundstückszuwegungen 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 Straßenfront auszugehen. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung. Im Vorgartenbereich sind in den WA-Gebieten notwendige Zufahrten bis 3,0 m Breite sowie nicht überdachte 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 mehr als 1/2 der Vorgartenfläche wasserdurchlässig befestigt werden, soweit

## 8.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur standortgerechte Laubholzhecken und / oder begrünte Drahtflecht-/Holzzäune zulässig. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Pflanzenliste im Anhang zur B-Plan-Begründung. In den WA-Gebieten sind Einfriedigungen entlang der Verkehrsflächen und Grundstückszuwegungen 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 Abschnittslänge auch 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 aus den

WA-Gebieten sind zu berücksichtigen.

#### Textfestsetzungen

8.3 Standplätze für Müllbehälter

#### Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen anzuordnen, hinter einer Holzkonstruktion abzudecken oder einzugrünen. 8.4 Dachform/Dachneigung

Bebauung bzw. von 38° - 42° bei zweigeschossiger Bebauung. In den gesondert gekennzeichneten Bereichen entlang der Waldstraße (L758) sind alternativ auch gegenläufige Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° für die längere Dachseite und von 20° - 30° für die kürzere Dachseite (siehe Schemaskizze im Plan) zulässig. Bei Durchführung einer flächendeckenden Dachbegrünung sind auch geringere Dachneigungen für die Hauptgebäude im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig (vgl.Pkt. 5.2). Für Garagen und Carports sind Flachdächer mit und ohne Dachbegrünung zulässig.

Zulässig sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38' - 45' bei eingeschossig

Dächer von Doppelhäusern und im Zusammenhang errichteten Gebäudeteilen (z.B. Garagen) sind hinsichtlich Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

Dachbegrünung ist ausnahmsweise zulässig (vgl. Pkt. 3.4).

#### Für die Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern nur ein Dachdeckungsmaterial in Form und Farbe zulässig Sonnenkollektoren sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind und nicht mehr als 60 % der jeweiligen Dachfläche abdecken.

#### 8.6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Doppelhäusern je Haushälfte bis max. 1/2 der Trauflänge (gemessen einschl. Dachüberstand), bei den sonstigen Häusern bis 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zulässig. In der Horizontalen sind bei Doppelhäusern Mindestabstände von 1,25 m zum Dach der jeweils benachbarten Haushälfte, bei den sonstigen Häusern grundsätzlich mind. 1,50 m zum Ortgang (seitlicher Dachrand an der Giebelseite) einzuhalten.

In der Vertikalen sind Mindestabstände von 1,00 m zum First und von 1,00 m zum unteren Dachabschluß an der Traufseite einzuhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf in der Vertikalen im Mittel max. 1,50 m betragen.

#### Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind in Form, Material und Farbe mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Bei Doppelhäusern ist jeweils nur ein Fassadenmaterial in Form und Farbe zulässig.

8.8 Sockelhöhe Gebäudesockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Als Höhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und der natürlichen Geländeoberfläche bzw. vorhandenen öffentlichen Erschließungs-

## flächen, bei geneigter Geländeoberfläche das Mittel aus den Maßen aller vier Gebäudeseiten.

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden mak. 4,00 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,40 m betragen. Bei den alternativ zulässigen Pultdach-Gebäuden entlang der Waldstraße darf die Traufhöhe an der längeren Dachseite max. 5,20 m und an der kürzeren Dachseite

Definition Traufhöhe: Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante des Sparren (Rohbaumaß) über einem festgelegten Bezugspunkt zu verstehen. Bezugspunkt ist hier jeweils das gewachsene Gelände, bei geneigter Geländeoberfläche das Mittel aus den Maßen aller vier Gebäudeseilen.

#### Hinweise

a) Durch die B-Plan-Änderung werden im Änderungsbereich 7.2 die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft gesetzt. Bei einer evtl. Nichtigkeitserklärung 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.

b) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metalfunde, 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.: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0; Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

c) Zeitraum der Grundstücksbepflanzungen Die Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind innerhalb eines Jahres nach Anzeige der Baufertigstellung der Hauptgebäude

vorzunehmen. d)Nach Fertigstellung der "Unteren Reihe" sind die vorhandenen Zu-

und Abfahrten an der L 758 zu schließen.

e) Die Baumstandorte in den Verkehrsflächen haben nur nachrichtl. Charakter. Die endgültige Standortbestimmung erfolgt i. R. d. Straßenausbauplanung.



## Kreis Lippe

# Gemeinde Augustdorf

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Änderungsbereich 7.2

# "Im Hässeln"

Renehmigung sowie Ort und Zeit er öffentlichen Auslegung am 25.06.2001 im Kreisblatt Lippe \_\_\_\_\_) bekanntgemacht, KREIS LIPPE Im Auftrag Der Landrat (Abt. 4,1 Planung) All

LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH

Detmolder Str. 596-598 33699 Bielefeld Telefon 0521/92447-0 Telefox 0521/92447-44



