

# GEMEINDE KIRCHLENGERN

## BEBAUUNGSPLAN Sü 9 „SÜDLICH DER KIRCHSTRASSE II“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
(Stand: .....)  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

(Unterschrift)

# OFFENLEGUNGSPLAN M 1 : 1000

PLANUNGS- & INGENIEURBÜRO GMBH  
Dipl.-Ing. HARTMUT RÜDEL  
Hindenburgstr. 20  
32299 Rodinghausen  
Tel. (0 52 26) 98 34 10  
Fax (0 52 26) 98 34 40

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MAX. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- 0,35 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

#### BAUWEISE, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung), siehe textliche Festsetzung Nr. 6

#### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Fußweg / Radweg
- Öffentliche Parkfläche, Stellplatzanordnung nach Detailplanung

#### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen, Nutzung gem. Planeinschreibung
- Kinderspielplatz

#### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.3
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kirchleugern, der Versorgungsträger und der Anlieger
- Passive Schallschutzmaßnahmen, siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.1

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 442 Vorhandene Flurstücksnummern
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

#### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

- 35° - 52° Dachneigung, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.3
- SD Satteldach, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen zur Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
  - Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind max. 2 bzw. 3 Wohneinheiten zulässig. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
  - Das zweite Vollgeschöß darf nur im ausgebauten Dachgeschöß erreicht werden.
  - Das dritte Vollgeschöß darf in den gekennzeichneten Flächen nur als Souterrainwohnung erreicht werden. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
  - Die Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist unzulässig. Gem. § 19 (4) BauNVO
  - Die Firsthöhe der Gebäude ist mit einer Höhe von mind. 7,50 m bis zu einer max. Höhe von 10,0 m festgesetzt. Die Oberkante des fertigen Erdgeschößfußbodens ist mit einer max. Höhe von 0,50 m festgesetzt. Gemessen wird jeweils vom gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bezugshöhe wird vom Planersteller im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchleugern angegeben. Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB
  - Die Hauptfirstrichtung (= längere Mittelachse des Hauptkörpers) ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von dieser Festsetzung ist eine Abweichung von 90° zulässig. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  - Passive Schallschutzmaßnahmen  
An den mit x x x gekennzeichneten Gebäudefronten sind für Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß  $R_w = 32$  dB, einer Verglasung von 4/12/4 mm (Glas/SZR/Glas) und einer umlaufenden Dichtung einzubauen. Bei schalldämpften Belüftungseinrichtungen an Fenstern zu Schlafräumen darf die Schalldämmung der Fenster nicht beeinträchtigt und die Schalldämmung der Außenwand max. um 1 dB gemindert werden. Gem. § 9 (5) BauGB
  - Auf den privaten Baugrundstücken sind mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich. Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 51 BauO NW
  - Das auf den Einzelgrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zwischenspeichern. Das Puffervolumen muß mindestens 8 Liter je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)
- Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Walmdächer sind unzulässig.
  - Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/4 der Traufänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 1,50 m vom Ortsgang einhalten.
  - Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
  - Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.
  - Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile – z. B. Stellplätze, Garagenzufahrten – sind z. B. mit Rastengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen ( $b > 1$  cm) etc. auszuführen. Ausnahmen: Hauseingänge und Terrassen. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Pro 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, mittel- bis hochstämmiger Laubbaum im Vorgarten (Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche, von der aus das betreffende Gebäude erschlossen ist und der Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) zu pflanzen. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
  - In den gekennzeichneten „Flächen zur Anpflanzung“ sind heimische, mittel- bis hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher und Deckgehölze zu pflanzen. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
  - Die festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Gem. § 178 BauGB

Redtskwallte 19.11.1999

- Hinweis: Einheimische Anpflanzungsarten sind:
- Bäume: Obstbaumarten, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Roßkastanie, Hainbuche, Rotbuche, Gemeine Eberesche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Gemeine Esche, Winterlinde, Stieleiche.
- Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Großfruchtige Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Waldhülse, Gemeiner Liguster, Schlehe, Kreuzdorn, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundsrose, Weinrose, Gemeine Brombeere, Gemeine Himbeere, Kätzchenweide, Traubenholunder, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball.