

Textliche Festsetzungen

I. Zur baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2.1 Zulässig sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

2.2 Von dieser Festsetzung kann auf den dafür gekennzeichneten Flächen eine Ausnahme zugelassen werden. Hierfür ist nachzuweisen, dass das zu errichtende Gebäude den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen dient und entsprechend genutzt wird.

II. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1. Bodenbefestigung, Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten

1.1 Die Versiegelung von Freiflächen und Stellflächen mit Materialien wie Asphalt oder Beton ist unzulässig. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mind. 5 m zur Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche einhalten. Zu den öffentlichen Fußwegen ist seitlich mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren.

3. Nebenanlagen

3.1 In den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig, in den straßenzugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig. Zu den öffentlichen Fußwegen ist seitlich mind. 1 m Abstand von diesen zu wahren.

III. Äußere Gestaltung der Baukörper

1. Trauf- bzw. Firsthöhen

1.1 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):
Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe:

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen an dem höchst gelegenen, bergseitigen Eckpunkt des Gebäudes. Als natürliches Gelände gilt die jeweils eingetragene Höhenlinie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

WA I TH max. 4,50 m FH max. 9,50 m	WA I * TH max. 3,50 m FH max. 7,00 m	WA II TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m
--	--	---

2. Dachform

2.1	SD = Satteldach	WD = Walmdach
-----	-----------------	---------------

2.2 Die Festsetzung zur Dachform gilt auch für eingeschossige Anbauten.

Für Garagen und Carports sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

3. Dachneigung

3.1	WA I = 20° bis 45°	WA I * = 20° bis 30°	WA II = 20° bis 35°
-----	--------------------	----------------------	---------------------

4. Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte

- 4.1 Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen einen seitlichen Abstand einhalten.
Bei Satteldächern sind dies – gemessen von der Gaubenoberkante – mindestens 1,50 m vom Ortgang und bei Walmdächern sind dies – gemessen von der Gaubenoberkante – mindestens 1,50 m vom Walmgrat.
- 4.2 Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- 4.3 Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- 4.4 Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- 4.5 Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
- 4.6 Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- 4.7 In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

Einschränkungen

4.8 Auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen umgrenzten Flächen sind Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte nicht zulässig (siehe Festsetzungen zum Immissionsschutz).

4.9 Auf den Wohnbauflächen, auf denen zweigeschossige Gebäude errichtet werden, sind Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte nicht zulässig.

5. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum, öffentliche Fußwege) sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum nur in einer Höhe von bis zu 0,80 m zulässig. Die Einfriedung ist als Mauer, Holzzaun oder lebende Hecke auszuführen.

IV. Zum Immissionsschutz

1. Anforderungen an den passiven Lärmschutz

1.1 Zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an das Wohnen sind auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen umgrenzten Flächen Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel), Dacheinschnitte und Fenster, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Innerhalb der Dachflächen sind so genannte Lichtbänder oder Fenster zulässig, die nicht geöffnet werden können.

1.2 Auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen umgrenzten Flächen wird ausdrücklich empfohlen, Räume zum dauerhaften Aufenthalt, dies gilt insbesondere für Kinder- und Schlafzimmer, auf der von der Lärmquelle (hier: Fläche für Gemeinbedarf) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

2. Anforderungen an den aktiven Lärmschutz

2.1 Auf den für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen umgrenzten Flächen, Zweckbestimmung Lärmschutzwall, wird zum Schutz gegen den Lärm von der Fläche für Gemeinbedarf ein Wall errichtet (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Dieser wird aus dem Bodenaushub des Plangebietes hergestellt. Der Wall erhält eine Sohlenbreite von 13 m und eine Kronenbreite von 1 m. Die Höhe des Walles beträgt über die gesamte Länge 4 m, gemessen vom anstehenden natürlichen Boden (max. Höhe bis 131,50 m über NN). Der Wall wird mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt.

2.2 Für die Anbindung der Fläche für Gemeinbedarf an das allgemeine Fußwegenetz und den Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche ist ein Durchlass im Lärmschutzwall zulässig. Der Durchlass dient nur zu fußläufigen Verbindungszwecken und ist lärmverträglich im Sinne der Schutzfunktion des Lärmschutzwalles zu gestalten.

VI. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie deren Zuordnung

1. Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan

1.1 Entlang der südlichen Grenze der Ausgleichsmaßnahme sowie angrenzend zum öffentlichen Fußweg wird eine dreireihige Hecke angelegt. Die Hecke ist aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen, zu pflegen und bei Abgang nicht angegangener Sträucher jeweils in Sorten zu ersetzen. Das Pflanzraster ist 1 strauchartig wachsendes Gehölz pro 1,5 qm. Die verbleibende Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Die Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme zwischen der Wohnbaufläche und der Böschungskante zum tiefer liegenden „Eselsbach“ wird mit einem Wildgatter gesichert.

Die vorhandene Vegetation in der Bachaue des „Eselsbach“ ist gem. den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes zu pflegen.

2. Zuordnung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan

2.1 Die Ausgleichsmaßnahme auf den Flurstücken 724, 1108, 1172 und 1173, Flur 8, Gemarkung Greste wird dem Eingriff auf den Flurstücken 724, 1108, 1172, 1173 und 1214, Flur 8, Gemarkung Greste gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

3. Externe Ausgleichsfläche / Aufforstungsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft

3.1 Die durch Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden zusätzlich zu den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan, durch Aufforstung des Flurstückes 162, Flur 2, Gemarkung Asemissen und des Flurstückes 790, Flur 4, Gemarkung Bechterdissen kompensiert. Es ist ein gestufter standortgerechter Laubwald anzulegen.

Die Eingriffe auf den Flurstücken 724, 1108, 1172, 1173 und 1214, Flur 8, Gemarkung Greste werden der Kompensationsfläche / Aufforstungsfläche auf dem
Flurstück 162,
Flur 2, Gemarkung Asemissen und dem Flurstück 790, Flur 4, Gemarkung Bechterdissen gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

4. Maßnahmen auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sport

4.1 Auf der Fläche, die für den geplanten Sportplatz vorgesehen ist (siehe Nutzungskonzept), ist das Spielfeld als Intensivrasen anzulegen.

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden. Die Eingriffsbilanzierung ist dann entsprechend dem Versiegelungsgrad neu zu berechnen. Die dafür notwendige Kompensation ist nachzuweisen, anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

Stellplätze für die Fläche für Gemeinbedarf

Entlang der gesamten Straßenlänge der Waldstraße ist geplant, Stellplätze für die Nutzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf einzurichten.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

Bodenaushub

Gemäß § 3 a der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll bei Baumaßnahmen unbelasteter Bodenaushub so ausgebaut, zwischengelagert und transportiert werden, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Soweit möglich, sollte daher Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden.

Dachflächenwasser - Versickerung

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers ist gestattet. Technische Details sind mit dem Abwasserwerk Leopoldshöhe abzusprechen. Grundsätzlich ist der Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung möglich.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Bebauungsplangebietes dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 / 9925-0; Fax: 05231 / 9925-25, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

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, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-50, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (0521) 5 67-81 03 (Projektierung), mindestens 3 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden.

Richtfunktrasse

Über das Bebauungsplangebiet verläuft die Richtfunktrasse 521000 / 001.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet ist gegenüber der Darstellung im Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe zurückgenommen worden. Die Darstellung entspricht dem Ergebnis der Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz bzw. der Stellungnahme des Kreises Lippe vom 05.04.2006 (Akz.BUS-Koh). Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt der Landschaftsschutz bestehen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25.März 2002 (BGBl. I S. 1193).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).