

Zeichnerische Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - TH max. 216,25 m ü.NHN Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - 2 Wo Beschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F Fußweg

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
- Versorgungsflächen
 - Regenrückhaltebecken

- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- öffentlich öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - privat private Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Ga/Cp Garage / Carport
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhen

- Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
- SD Satteldach
 - 30° - 40° zulässige Dachneigung
 - Firstrichtung

- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen
- 346 Flurstücksgrenzen und -nummern
 - 213.43 Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - geplanter Regenwasserkanal
 - geplanter Schmutzwasserkanal
 - Kanaldeckelhöhe (D.)
 - Sohlenhöhe (S.)
 - vorhandene Bebauung
 - 10.0 Bemaßung von Abständen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

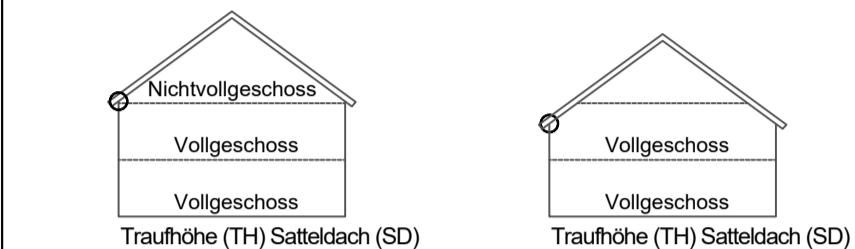
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – Bekanntm VO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516 i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW. S.255), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 Unzulässige Nutzungen
 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
 Traufhöhe
 Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe einer baulichen Anlage erfolgt als Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull (im Plan m ü.NHN).
 Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung und wird wie folgt definiert:
 Als Traufhöhe (TH) bei dem Satteldach (SD) gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Vollgeschosses mit der äußeren Dachhaut (nicht Dachrinne).



Die Traufhöhe darf auf maximal zwei Fünftel der Traufhöhe des Daches um 2,0 m für die Ausbildung eines Zwerchgiebels überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortsgang einzuhalten.

§ 3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtsseiten mindestens einen Abstand von 5,0 m zur vorderen, erschließenden Straßenverkehrsfläche einhalten.
 Die Zufahrten zu Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

§ 4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
 In den Wohngebieten WA1 und WA2 sind pro Wohngrundstück 1 Garten-/Gerätehaus mit max. 12 m² Grundfläche zulässig.

§ 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Minderung der Versiegelung
 Private Stellplätze und Garagenzufahrten, mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen, sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserundurchlässiger Bauweise (Spaltfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offengliedrige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserundurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.

§ 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Heckenpflanzungen
 Auf den privaten Grünflächen ist eine frei wachsende Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
 Es sind Gehölze aus der nachstehenden Liste der Pflanzarten in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.
 Straucharten: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Roter Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball
 Pflanzqualität: 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen
 Die Fläche ist zusammenhängend im Pflanzverband 1 m x 1 m mit Sträuchern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 Dachbegrünung
 Garagen und Carports sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

§ 7 Einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden
 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachfarbe, gleichen Trauf- und Firsthöhen und Dachüberständen auszuführen. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Baufucht zu errichten.

§ 8 Vorgärten und Gärten
 (1) Die privaten Grundstücksflächen dürfen zur Einfriedung der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit Schreubänken mit einer maximalen Höhe von 1,30 m begrenzt und bepflanzt werden. Die Anlage von innenliegenden Zäunen ist zulässig; dabei darf der innenliegende Zaun die Höhe der Hecke nicht überschreiten.
 (2) Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (wie z.B. Mauern) sind nur als seitliche Begrenzung einer Terrasse bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 4 m, gemessen senkrecht von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

(3) Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und vollständig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der baurechtlich notwendigen Stellplätze, Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellplätze und -boxen, Grundstückszufahrten / Zufahrten zu Garagen, Carports sowie Zuwegungen zum Eingang mit max. 2,00 m Breite ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Schottergärten (Schotter, Bruchsteine, etc.) sind unzulässig.

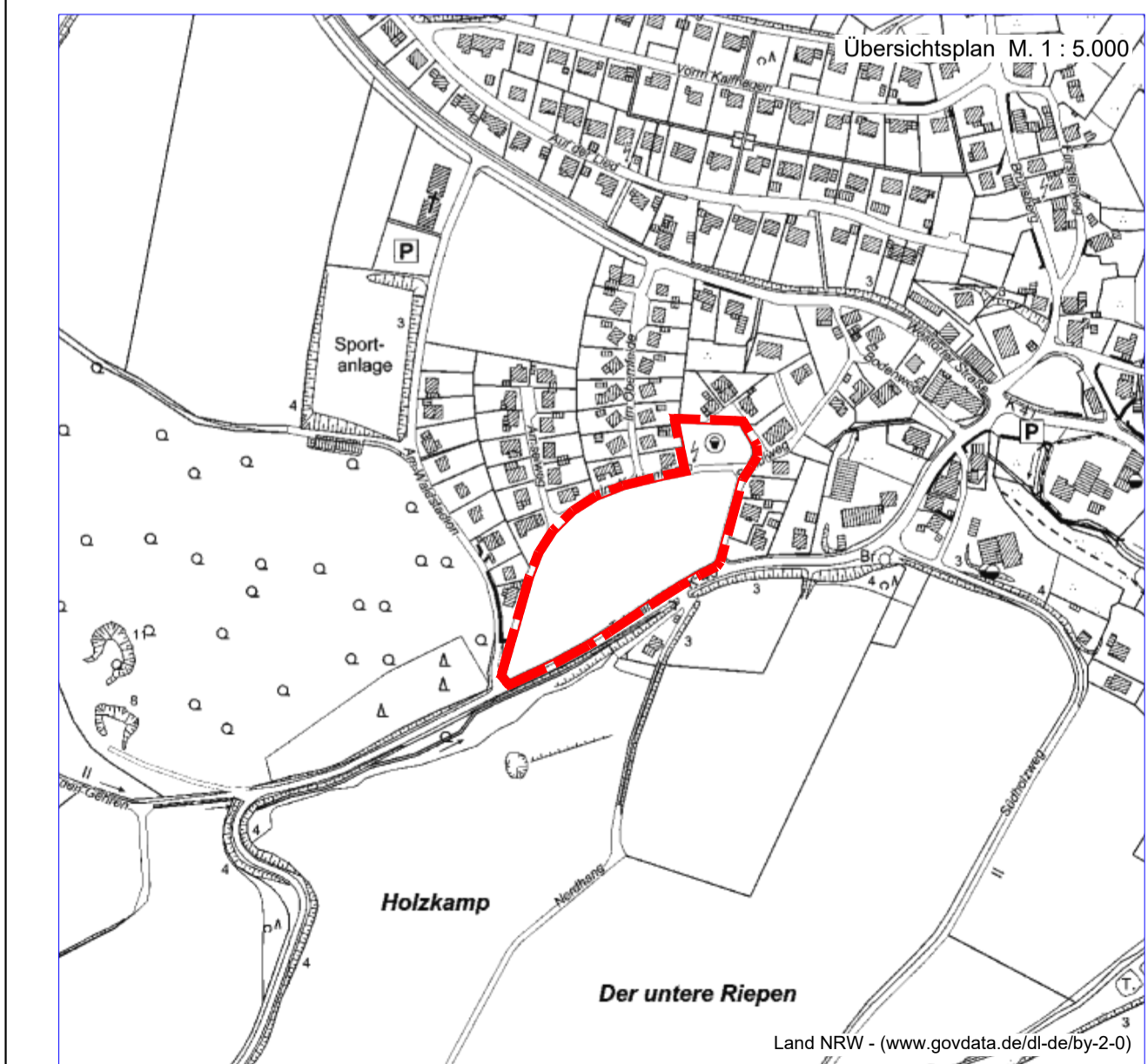
§ 9 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 In den WA1 - und WA2-Gebieten darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitten die Hälfte der Gebäudebreite der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Der Aufbau von Solaranlagen gilt nicht als Dachaufbau im Sinne dieser Vorschrift und ist allgemein zulässig.
 Solaranlagen sind mit gleicher Neigung des Daches parallel zur Dachtraufe anzubringen.
 Die Anlagen müssen zu allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,50 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.

§ 10 Müllbehälter
 Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen; im Falle der Verwendung einer Rankkonstruktion ist diese vollflächig zu begrünen.
 Die Standplätze von Abfallbehältern müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.



Gemeinde Kalletal

Bebauungsplan Nr. 16/05 - Kuhlenkamp - - Entwurf -



Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Detmold, den

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Gemeinde hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Kalletal, den

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich ausulegen.
 Kalletal, den

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
 Kalletal, den

..... Öffentl. best. Vermessungsingenieur

..... Bürgermeister

..... Bürgermeister

..... Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Kalletal, den

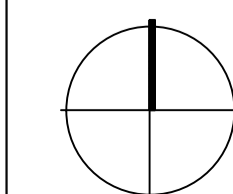
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Kalletal, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Kalletal, den

..... Bürgermeister

..... Bürgermeister

..... Bürgermeister



Maßstab: 1: 500
 Datum: 30.04.2021