

Bebauungsplan „Huxburg“, Senden Bau-Informationen



Gestaltungsplan (Drees & Huesmann, Bielefeld)

Gemeinde Senden

Münsterstraße 30, 48308 Senden

Fachbereich IV Planen, Bauen und Umwelt; Sachgebiet Bauverwaltung

Christoph Bolle, Philipp Fister und Kerstin Ueding

Senden, 28.09.2021

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	4
Grußwort.....	5
1 Einführung.....	6
1.1 Hintergrund dieser Bau-Informationen	6
1.2 Vergabe der Grundstücke.....	6
1.3 Kostenloses energetisches Beratungsangebot	7
2 Grundlagen.....	8
2.1 Rechtliche Vorgaben	8
2.1.1 Baugesetzbuch	8
2.1.2 Baunutzungsverordnung.....	8
2.1.3 Bauordnung Nordrhein-Westfalen	8
2.1.4 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen	8
2.1.5 Bebauungsplan	8
2.2 Bauantrag oder Genehmigungsfreistellung?	9
2.3 Fachbegriffe.....	10
2.3.1 offene Bauweise.....	10
2.3.2 Vollgeschoss / Geschossigkeit	10
2.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
2.3.4 Hausformen.....	11
2.3.5 Grundflächenzahl	12
2.3.6 Geschossflächenzahl	13
2.3.7 Dachneigung	13
2.3.8 Dachformen.....	14
2.3.9 Traufhöhe	15
2.3.10 Firsthöhe / Gebäudehöhe	15
2.3.11 Bezugspunkt	16
2.3.12 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster / Baufeld	16
2.3.13 Baugrenze / Baulinie	17
2.3.14 Hauptfirstrichtung	17
3 Allgemeine Festsetzungen.....	18
3.1 Nutzung solarer Strahlungsenergie	18
3.2 Lärmschutz	18
4 Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen	20
4.1 WA 1 (Mehrfamilienhäuser)	21
4.2 WA 2 (Reihenhäuser)	22
4.3 WA 3	23
4.4 WA 4.1	24

4.5	WA 4.2 (Reihenhäuser)	25
4.6	WA 5	26
4.7	WA 6.1	27
4.8	WA 6.2	28
4.9	WA 7 (Reihenhäuser)	29
4.10	WA 8	30
4.11	WA 9	31
5	Die örtliche Bauvorschrift	32
5.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	32
5.1.1	Fassade	32
5.1.2	Dachform.....	32
5.1.3	Dachaufbauten / Dacheinschnitte	33
5.1.4	Dacheindeckung	34
5.1.5	Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen	34
5.2	Gestaltung der Freiraumflächen	34
5.2.1	Vorgarten	34
5.2.2	Hecken (Einfriedungen der Grundstücksgrenzen).....	35
5.2.3	Bepflanzung privater Grundstücksflächen	35
5.2.4	Versiegelung / Oberflächengestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten.....	35
5.2.5	Standorte für Abfallbehälter und „Fahrradschuppen“ (Nebenanlagen)	35
5.2.6	Garagen, Carports und Stellplätze (Nebenanlagen).....	36
6	Ansprechpersonen	37

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Hausformen</i>	11
<i>Abbildung 2: Dachformen</i>	14
<i>Abbildung 3: Trauf- und Firsthöhe</i>	15
<i>Abbildung 4: Gebäudehöhe</i>	15
<i>Abbildung 5: „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksfläche)</i>	16
<i>Abbildung 6: Übersicht der einzelnen Teilbereiche im Bebauungsplan „Huxburg“ mit Legende</i>	20
<i>Abbildung 7: Neben- oder auch Zwerchgiebel / Dachgaube</i>	33
<i>Abbildung 8: Vorgarten</i>	34
<i>Abbildung 9: Stellplatzanordnung</i>	36

Grußwort

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger, sehr geehrte Damen und Herren,

in den letzten Jahrzehnten hat sich unsere Gemeinde stetig weiterentwickelt und ist kontinuierlich gewachsen. Insbesondere bei jungen Familien ist Senden wegen eines attraktiven Schul-, Sport- und Freizeitangebotes sowie der guten Lage im Münsterland sehr begehrt. Dabei schätzen nicht nur die Sendener*innen die hohe Lebensqualität vor Ort. Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können, entwickelt die Gemeinde neue Wohngebiete.

Mit dem Neubaugebiet „Huxburg“ schaffen wir ein lebenswertes neues Quartier in unserer Stevergemeinde, das insbesondere aktuelle Themen wie klimafreundliche Mobilität und nachhaltiges Bauen berücksichtigt. So wird die Nutzung des ÖPNV durch die Anbindung an die Schnellbuslinien X90 / S90 von Lüdinghausen nach Münster mittels einer modernen Mobilstation noch attraktiver gestaltet. Die verbindliche Nutzung der solaren Strahlungsenergie im Wohngebiet „Huxburg“ leistet einen wertvollen Beitrag für eine klima- und generationengerechte Zukunft. Zudem sieht der städtebauliche Entwurf unterschiedliche Wohnformen und Haustypen vor, sodass ein möglichst attraktives Quartier für alle Menschen entsteht.

Die planungsrechtliche Grundlage hierfür ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Huxburg“ im Februar 2021 geschaffen worden. Um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen, sind bei der Gestaltung der einzelnen Gebäude bestimmte Vorgaben einzuhalten. Da der Bebauungsplan mit rund 20 Hektar eine sehr große Fläche umfasst und entsprechend komplex ist, haben wir diese Bau-Informationen für Sie erarbeitet, die Ihnen hoffentlich eine gute Hilfe bei Ihrem Vorhaben sein werden. Bei weitergehenden Fragen stehen Ihnen die Bediensteten der Verwaltung (siehe Kapitel 6) gerne für Auskünfte zur Verfügung.

Ich wünsche allen Bauwilligen bei der Umsetzung der Baumaßnahmen gutes Gelingen!



Sebastian Träger
Bürgermeister

1 Einführung

1.1 Hintergrund dieser Bau-Informationen

Das gesamte Baugebiet „Huxburg“ ist sehr groß und hat verschiedene Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen. Vermutlich ist es nicht ganz so einfach, hier den Überblick zu behalten. Außerdem gibt es gerade im Bau- und Planungsrecht sowie in der Architektur Fachbegriffe, die nicht unbedingt zum Allgemeinwissen gehören.

Aus diesen Gründen war schnell die Idee zu diesem „Info-Heftchen“ geboren. Hier soll alles bewusst vereinfacht dargestellt werden, um auch für Laien verständlich zu sein. Es besteht absolut kein Anspruch, um als Kommentar für Architekten/innen zu dienen. Zeitgleich erhoffen wir uns durch diesen Leitfaden auch eine Unterstützung in der Bauberatung.

Zum Aufbau sei folgendes angemerkt: im ersten Teil stehen allgemeine Informationen; im zweiten Teil sind Rechtsgrundlagen sowie Fachbegriffe erläutert; im dritten Teil sind allgemeine Festsetzungen zu finden; im vierten Teil sind die jeweiligen Festsetzungen der einzelnen Teilbereiche tabellarisch aufgeführt; im fünften Teil geht es um die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und im sechsten Teil nennen wir Ihnen die Ansprechpersonen.

Im Gegensatz zu den Festsetzungen im Bebauungsplan haben diese Bau-Informationen lediglich informativen Charakter und sind nicht rechtsverbindlich!

1.2 Vergabe der Grundstücke

Die Gemeinde Senden vergibt im Baugebiet „Huxburg“ u. a. Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser. Die Vergabe erfolgt nach vorgegebenen Kriterien, für die die Bewerberin / der Bewerber Punkte erhält. Zunächst werden alle Interessierten angeschrieben und können sich auf das Baugebiet bewerben. Nach Auswertung der Punkte werden die Bewerber/innen, die aufgrund ihrer Punktezahl und dem damit erreichten Platz in der Rangfolge ein Grundstück erhalten können, erneut angeschrieben und können eine Auswahl an Grundstücken entsprechend ihres Platzes in der Rangfolge treffen. Auf die aktuellen Vergabekriterien wird verwiesen.

Über den Umgang mit den im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen für Mehrfamilienhäuser und Reihenhausbebauung ist noch politisch weiter zu beraten.

Ein Teil der Grundstücke im Baugebiet wird von privaten Eigentümern/innen veräußert. Die Kontaktdaten werden den Interessierten mitgeteilt, soweit die entsprechenden Eigentümer/innen damit einverstanden sind. Die Gemeinde hat keinen Einfluss auf die Vergabe dieser Grundstücke, die privaten Eigentümer/innen sind nicht an die Vergabekriterien gebunden.

1.3 Kostenloses energetisches Beratungsangebot

Ein großer Anteil am Energieverbrauch und somit am Ausstoß von Treibhausgasen existiert im Zusammenhang mit Gebäuden. Neubauten sollten daher aus klimapolitischer Sicht den Energieverbrauch möglichst wenig steigern. Einen großen Anteil der benötigten Energie stellt die Wärmeenergie dar. Um diese möglichst gering zu halten, sollte der bauliche Wärmeschutz beim Neubau besonders beachtet werden. Die Art und Stärke der Dämmung und der Wandaufbau spielen ebenso eine Rolle wie die Qualität von Fenstern und Türen. Die Wahl der Heizvariante und der Haustechnik, die Entscheidung zur eigenen Stromerzeugung und Stromnutzung mittels einer Photovoltaik-Anlage sind Stellschrauben zu einem hohen energetischen Standard des Gebäudes.

Bei der Errichtung eines Gebäudes sind gesetzliche Mindestanforderungen an den Energiebedarf des Gebäudes einzuhalten. Für höhere Standards - Effizienzhaus – Stufen 55, 55 EE, 40, 40 Plus – gibt es attraktive Fördermöglichkeiten in Form von günstigen Krediten und Tilgungszuschüssen. Nähere Informationen hierzu gibt es unter:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/>

(auf „Wohngebäude“ und dann auf „Neubau“ klicken)

Als Entscheidungshilfe wird allen Bauwilligen von Seiten der Gemeinde Senden eine kostenlose Beratung zu den möglichen energetischen Qualitäten des Gebäudes, zu Energieversorgungssystemen und den hiermit verbundenen Fördermöglichkeiten hinsichtlich z. B. der Effizienzhaus-Stufen KfW 55/ KfW 55 EE/ KfW 40/ KfW 40 Plus angeboten. Sobald die Beratungsangebote terminiert sind, wird darüber auf der Homepage der Gemeinde Senden bzw. über eine persönliche Benachrichtigung informiert.

Für zu errichtende Gebäude auf gemeindlichen Grundstücken wird als Mindestanforderung der KfW-55-Standard über die abzuschließenden Grundstückskaufverträge verbindlich festgelegt.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Vorgaben

2.1.1 Baugesetzbuch

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Kommunen für die Steuerung der räumlichen Entwicklung zur Verfügung stehen, definiert.

2.1.2 Baunutzungsverordnung

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind insbesondere die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in Bauleitplänen geregelt. Die Ermächtigung für den Erlass dieser Verordnung ergibt sich aus § 9a BauGB. Hiernach sind die Städte und Gemeinden bei der Bauleitplanung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Sie können also grundsätzlich nur die Festsetzungen treffen, die die Baunutzungsverordnung zulässt.

2.1.3 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) ist die entsprechende Landesbauordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Sie ist ein wichtiger Bestandteil des öffentlichen Baurechts in NRW. Durch zugehörige Erlasse, Durchführungsbestimmungen sowie technische Baubestimmungen und bauaufsichtlich eingeführte Normen wird die Bauordnung ergänzt.

2.1.4 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

Durch die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist die verfassungsrechtliche Grundlage für das Verwaltungshandeln der Kommunen in Nordrhein-Westfalen geschaffen.

2.1.5 Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan schafft sich die Gemeinde innerhalb seines Geltungsbereichs ein räumlich begrenztes öffentliches Recht, um ihre Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu verwirklichen.

In ihm sind Art und Maß der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke geregelt. Seine möglichen Inhalte werden durch das BauGB bestimmt. Die Regelungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben für jeden verbindlich, da er vom Rat der Gemeinde gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und somit zum Ortsrecht wird.

Mit Inkrafttreten entfaltet er unmittelbare Rechtswirkung und enthält somit für die Bürgerinnen und Bürger verbindliche Festsetzungen. Die Satzung besteht aus dem eigentlichen Plan (Planzeichnung), in dem die Festsetzungen zeichnerisch dargestellt sind, den ergänzenden textlichen Festsetzungen und einer ausführlichen schriftlichen Begründung.

2.2 Bauantrag oder Genehmigungsfreistellung?

In jedem Fall ist die Erstellung der Antragsunterlagen durch eine Architektin / einen Architekten oder einer Person mit Eintragung in die Ingenieurkammer-Bau NRW notwendig. Außerdem ist immer zusätzlich auch noch ein Entwässerungsantrag bei der Gemeinde Senden einzureichen.

Wer ein Baugrundstück bekommen hat, steht nun vor der Entscheidung, in welchem Verfahren Baurecht erlangt werden soll. Dazu gibt es zwei Möglichkeiten:

a) das einfache Baugenehmigungsverfahren gem. § 64 BauO NRW 2018

Die 3-fachen Bauantragsunterlagen werden bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (gleichzeitig Bauaufsichtsbehörde) des Kreises Coesfeld, Der Landrat, Bauen & Wohnen, Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld, eingereicht. Von dort wird die Gemeinde Senden dann zu dem geplanten Vorhaben beteiligt. Erst bei Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen kann die Prüfung seitens der Gemeinde und des Kreises beginnen. Die Zeit bis zur Genehmigungserteilung kann drei Monate oder länger betragen und ist von gemeindlicher Seite nicht beeinflussbar.

Die Gebühren werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen errechnet. Grundlage hierfür ist der Brutto-Rauminhalt mit nachfolgender Berechnungsformel:

landeseinheitlicher Rohbauwert EUR/m³ x m³ umbauten Raum x 6 v. T. oder 10 v. T. (von Tausend-Satz abhängig vom Bauvorhaben / Tarifstelle der Gebührenrichtlinie)

Hierbei sind Zu- bzw. Abschläge möglich. Die Gebühr beträgt mindestens 50,00 EUR. Sind für das Bauvorhaben Baulasten, Befreiungen, Abweichungen oder dergleichen erforderlich, werden diese Gebührentatbestände gesondert berechnet.

Der Kreis Coesfeld prüft die planungsrechtliche Zulässigkeit und wesentliche bauordnungsrechtliche Anforderungen wie z. B. Stellplätze und Abstandflächen. Das Ergebnis ist dann eine rechtskräftige Baugenehmigung.

b) das Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. § 63 BauO NRW 2018

Die 1-fachen Bauvorlagen sind direkt bei der Gemeinde Senden einzureichen. Gerne können Sie diese zusätzlich auch digital im pdf-Format an *baufreistellungen@senden-westfalen.de* schicken.

Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen und vollständigen Unterlagen bei der Gemeinde Senden begonnen werden, sofern die Gemeinde nicht vorher mitteilt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Im Freistellungsverfahren fallen in der Regel keine Gebühren an, sofern Sie nicht die vorzeitige Mitteilung der Gemeinde nach § 63 Abs. 3 Satz 4 BauO NRW 2018 beantragen, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden braucht. Im Fall einer solchen vorzeitigen Mitteilung durch die Gemeinde Senden, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVwGebO NRW) eine Gebühr in Höhe von 50,00 EUR erhoben.

Eine Prüfpflicht der Gemeinde besteht jedoch nicht. Die Verantwortung liegt alleine bei der Bauherrschaft und der Architektin / dem Architekten. Es wird in diesem Verfahren keine Genehmigung erteilt.

2.3 Fachbegriffe

2.3.1 offene Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet vereinfacht, dass in der Regel zu den Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke mindestens 3,00 m frei bleiben müssen. Für Garagen und Nebenanlagen können Ausnahmen gelten. Die offene Bauweise ist in § 22 Abs. 2 BauNVO geregelt.

2.3.2 Vollgeschoss / Geschossigkeit

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Diese Definition ist in § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 geregelt.

2.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.3.4 Hausformen

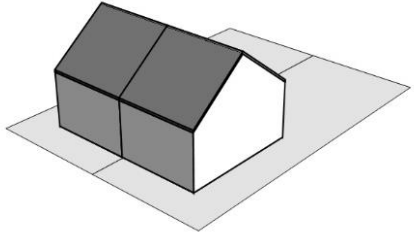
<p><u>Einzelhaus</u></p> <p>Ein Einzelhaus ist ein freistehendes Gebäude. Zu allen Seiten (Nachbargrundstücken) sind notwendige Grenzabstände einzuhalten. Diese Tiefen (Abstandsflächen) werden durch die BauO NRW 2018 vorgegeben. Ein Einzelhaus kann dabei sowohl ein klassisches freistehendes Einfamilienhaus als auch ein freistehendes Mehrfamilienhaus sein.</p>	
<p><u>Doppelhaus</u></p> <p>Ein Doppelhaus sind zwei freistehende (Wohn-) Häuser, die an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergelagert sind. Das Haus erstreckt sich über zwei eigenständige Grundstücke. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden die derart zusammengebaut sind, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden.</p>	
<p><u>Hausgruppen - Reihenhaus</u></p> <p>Als Hausgruppe werden mindestens drei, auf jeweils eigenständigen Grundstücken, ohne Grenzabstand aneinandergelagerte (Wohn-) Häuser bezeichnet. Die Gesamtlänge darf höchstens 50 m betragen. Die beiden Kopfhäuser (auch Reihenendhaus) müssen jedoch den einseitigen Grenzabstand einhalten.</p>	

Abbildung 1: Hausformen

2.3.5 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bedeutet, dass das Grundstück mit dem Hauptgebäude (z. B. Wohnhaus mit Terrassenüberdachung) bis zu 40 % bebaut werden darf. Eine Überschreitung um 50 % (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports oder Gartenhütte) befestigte Wege und Zufahrten etc. (versiegelte Flächen) ist möglich. Näheres hierzu regelt § 19 BauNVO.

Beispielrechnung

Grundstücksgröße	1.000 m ²
GRZ I	0,4
GRZ II	0,4 + 50 % = 0,6

Rechnung	Grundstücksgröße x GRZ = zulässige Grundfläche
	1.000 m ² x 0,4 = 400 m ²
	1.000 m ² x 0,6 = 600 m ²

Es dürfen 400 m² des Grundstücks (mit der Hauptanlage) überbaut werden.

Auf weiteren 200 m² dürften Nebenanlagen stehen.

konkretes Beispiel

Grundstücksgröße	600 m ²
Haus	10 m x 16 m = 160 m ²
Terrasse	6 m x 5 m = 30 m ²
Garage	4 m x 9 m = 36 m ²
Zufahrt	4 m x 5 m = 20 m ²
Gartenhütte	3 m x 3 m = 9 m ²
Wege	40 m ²

Berechnung GRZ I:	160 m ² + 30 m ² = 190 m ²	
	190 m ² : 600 m ² = 0,32 < 0,4	⇒ zulässig

Berechnung GRZ II:	190 m ² + 36 m ² + 20 m ² + 9 m ² + 40 m ² = 295 m ²	
	295 m ² : 600 m ² = 0,49 < 0,6	⇒ zulässig

2.3.6 Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 (außer im WA 1 - Mehrfamilienhäuser). Dies bedeutet, dass die Fläche der Geschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss) höchstens 80 % der Grundstücksfläche ergeben darf. Näheres hierzu regelt § 20 BauNVO.

In dem Teilbereich WA 1 (Mehrfamilienhäuser) muss gem. textlicher Festsetzung C.3 eine Geschossfläche von mindestens 500 m² je Gebäude erreicht werden. In diesem Fall können gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden.

Beispielrechnung

Grundstücksgröße 1.000 m²
GFZ 0,8

Rechnung Grundstücksgröße x GFZ = zulässige Geschossfläche
1.000 m² x 0,8 = 800 m²

Die Summe der Geschosse darf maximal 800 m² betragen.

konkretes Beispiel

Grundstücksgröße 600 m²
EG 160 m²
OG 160 m²
DG kein Vollgeschoss, daher nicht GFZ-relevant

Berechnung GFZ: 160 m² + 160 m² = 320 m²
320 m² : 600 m² = 0,53 < 0,8 ⇒ zulässig

2.3.7 Dachneigung

Die Dachneigung (DN) ist als Höchst- und Mindestmaß festgesetzt. Die entsprechende Gradzahl der Festsetzung im jeweiligen Teilbereich ist maßgeblich.

2.3.8 Dachformen

Als „geneigtes Dach“ ist ausschließlich ein Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig.

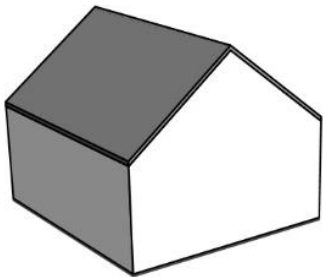
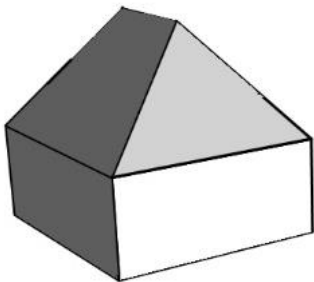
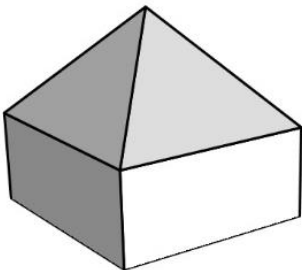
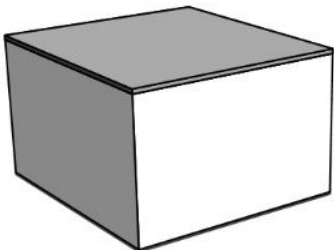
<p><u>Satteldach (SD)</u></p> <p>Das klassische Satteldach ist eine typische Dachform für unsere Region. Es besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die sich an einer waagerechten Kante (First) treffen. Dabei kann durch die Variation des Dachwinkels die Optik verändert werden.</p>	
<p><u>Walmdach (WD)</u></p> <p>Ein Walmdach hat zusätzlich zur Traufseite auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen. Die dreieckige Dachfläche über der Giebelseite wird auch „Walm“ genannt.</p>	
<p><u>Zeltdach (ZD)</u></p> <p>Beim Zeltdach sind in der Regel vier Dachflächen gegeneinander geneigt und treffen in der Spitze des Daches zusammen.</p>	
<p><u>Flachdach (FD)</u></p> <p>Bei einer Dachneigung von weniger als 5° spricht man von einem Flachdach. Damit das Regenwasser ablaufen kann, wird jedoch eine Mindestneigung von ca. 1 - 3° empfohlen. Flachdächer eignen sich besonders für die Umsetzung von Dachbegrünung.</p>	

Abbildung 2: Dachformen

2.3.9 Traufhöhe

Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe (TH) als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Baukörperlänge überschreiten.

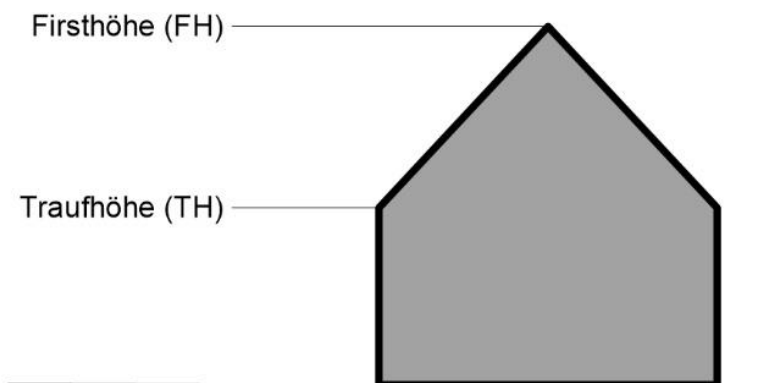


Abbildung 3: Trauf- und Firsthöhe

2.3.10 Firsthöhe / Gebäudehöhe

Die Firsthöhe (FH) wird bei geneigten Dächern als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst) definiert.

Bei Flachdächern wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) als oberster Gebäudeabschluss (Attika) definiert. Für die Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien darf sie um bis zu 1,00 m überschritten werden.

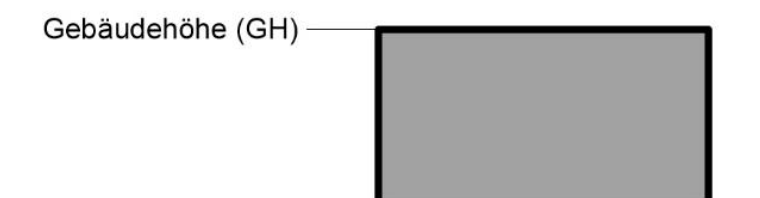


Abbildung 4: Gebäudehöhe

2.3.11 Bezugspunkt

Zur zweifelsfreien Bestimmung der zulässigen Höhen wird der Bezugspunkt definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Bezugshöhe ist durch Interpolation der in der Straßenverkehrsfläche dargestellten Höhen zu ermitteln. Entscheidend hierfür ist die Erschließungsseite des Baugrundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.

Grundlage für die Höhenermittlung ist die im Bebauungsplan eingetragene Straßenendausbauhöhe.

Beispiel:



2.3.12 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster / Baufeld

Die überbaubare Grundstücksfläche (auch Baufenster oder Baufeld genannt) ist der Teil eines Baugrundstücks, der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit einem Gebäude bebaut werden darf. Zu den Gebäuden in diesem Sinne zählen insbesondere der Hauptbaukörper (Wohnhaus), aber auch eine Terrassenüberdachung oder ein Wintergarten. Näheres hierzu regelt § 23 BauNVO.

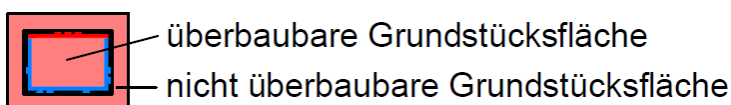


Abbildung 5: „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksfläche)

2.3.13 Baugrenze / Baulinie

Die überbaubare Grundstücksfläche wird „eingerahmt“ von Baugrenzen und / oder Baulinien. Eine Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Das Haus darf somit nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Bei einer Baulinie muss genau auf dieser Linie gebaut werden. Das bedeutet, dass das Haus nicht von dieser Baulinie vor- oder zurücktreten darf.

Näheres hierzu regelt § 23 BauNVO.

2.3.14 Hauptfirstrichtung

Als First bezeichnet man die obere Schnittkante von zwei Dachflächen. Die Firstrichtung legt die Ausrichtung des Dachfirstes (kurz First) fest. Es wird also bestimmt, wie das Haus (Hauptbaukörper) auf dem Grundstück gestellt werden muss.

3 Allgemeine Festsetzungen

3.1 Nutzung solarer Strahlungsenergie

In den Teilbereichen WA 2, WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5, WA 6.1, WA 6.2, WA 7, WA 8 und WA 9 gilt je Baugrundstück: Auf oder an den Gebäuden und / oder sonstigen baulichen Anlagen sind auf einer Gesamtfläche von mindestens 25 m² Module für die Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung anzubringen.

Solar- und Photovoltaikmodule sind bei geneigten und flach geneigten Dächern in einer dem Dach entsprechenden Neigung anzubringen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind nur bei Flachdächern zulässig.

Häufig lohnt sich die Installation einer größeren Solar-Anlage. Sie können im Rahmen des kostenlosen energetischen Beratungsangebotes (siehe Kapitel 1.3) hierzu Informationen erhalten.

3.2 Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem BauGB geboten. Die Belange des Immissionsschutzes stellen hierbei eine zentrale Bewertungsgrundlage dar. Für eine Beurteilung der Verkehrslärmsituation ist der von dem Verkehr auf der B 235 und den Planstraßen ausgehende Verkehrslärm auf die geplante Wohnbebauung relevant.


Zum einen ergab sich aus der Verkehrslärmuntersuchung die Notwendigkeit einen Lärmschutzwall als aktiven Schallschutz zu errichten, um den Verkehrslärm der B 235 zu mindern. Zum anderen gelten für Teilbereiche des Plangebietes die festgesetzten Lärmpegelbereiche.

Für die Beratung und Umsetzung dieser auf den ersten Blick relativ komplizierten Materie ist ein/e Sachverständige/r für den baulichen Schallschutz zuständig, der/die im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. der Erstellung des Bauantrags zu beteiligen ist.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem Schalldämm-Maß entsprechend der nachstehenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

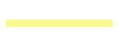
Fenster von nachts genutzten Räumen (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuschpegeln $L_{rN} > 45$ dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten.

 Beurteilungspegel nachts $L_{rN} = 45$ dB(A)

Dieser genannte Beurteilungspegel ist als Linie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt und kann nicht einem speziellen Grundstück oder Teilbereich zugeordnet werden, sodass ein Blick in die Planzeichnung (siehe Anlagen) notwendig wird.

Auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen in Fenstern von nachts genutzten Räumen kann verzichtet werden, wenn diese über ein weiteres Fenster verfügen, das sich nicht in einer Fassade befindet, in der die Außengeräuschpegel $L_{rN} 45$ dB(A) überschreiten.

Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind innerhalb der Bereiche mit Außengeräuschpegeln $L_{rT} > 60$ dB(A) mit baulichem Schallschutz (z. B. feststehenden oder beweglichen Glaselementen) auszustatten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich einem maximalen Außengeräuschpegel $L_{rT} \leq 60$ dB(A) ausgesetzt ist.

 Beurteilungspegel tags $L_{rT} = 60$ dB(A)

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises gem. DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch eine Grundrissanordnung, die Eigenabschirmung des Baukörpers und / oder die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Verglasungen etc.) verminderte Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

4 Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen

Die Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes sind unterschiedlich. Nachfolgend sind diese verschiedenen Festsetzungen übersichtlich dargestellt.

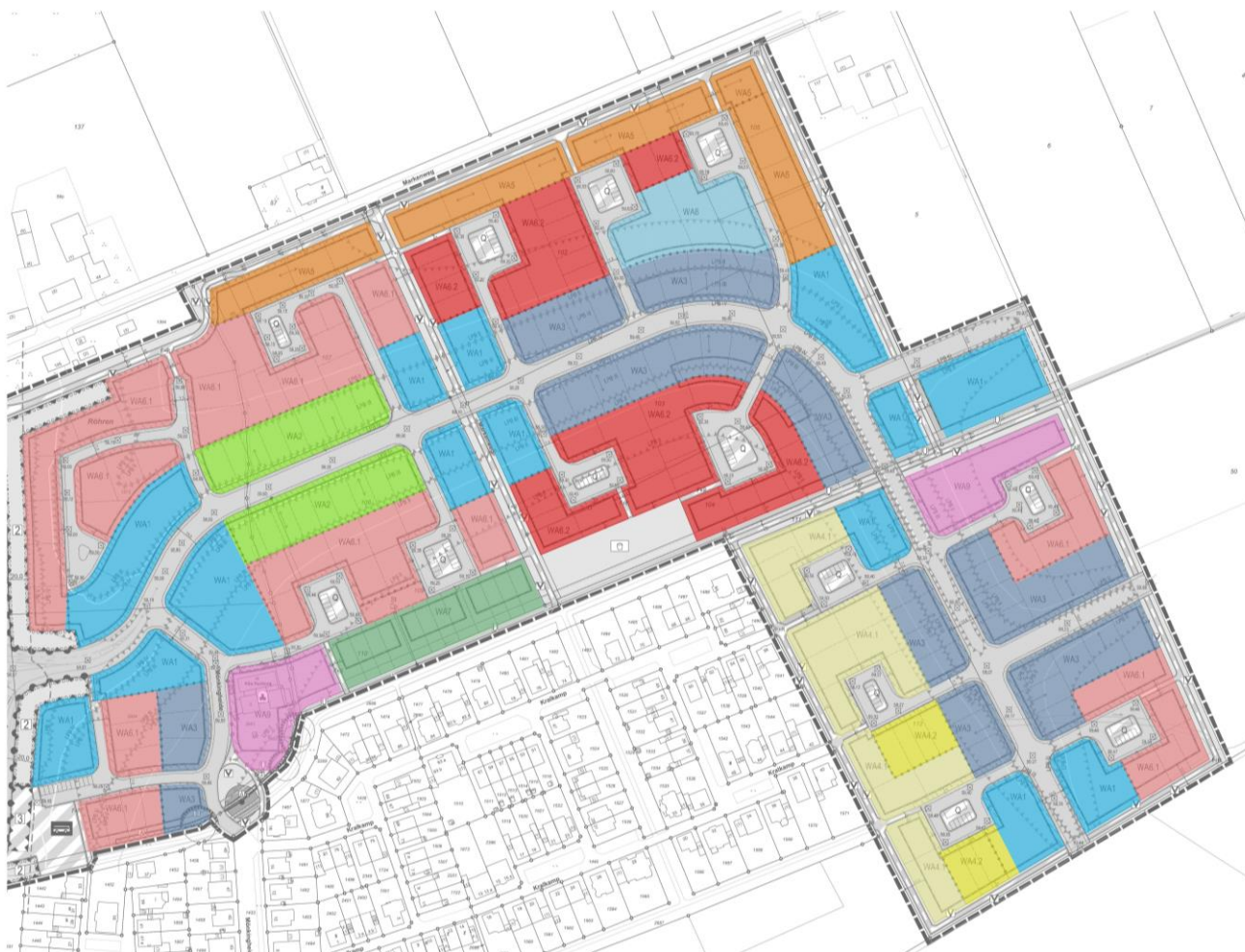
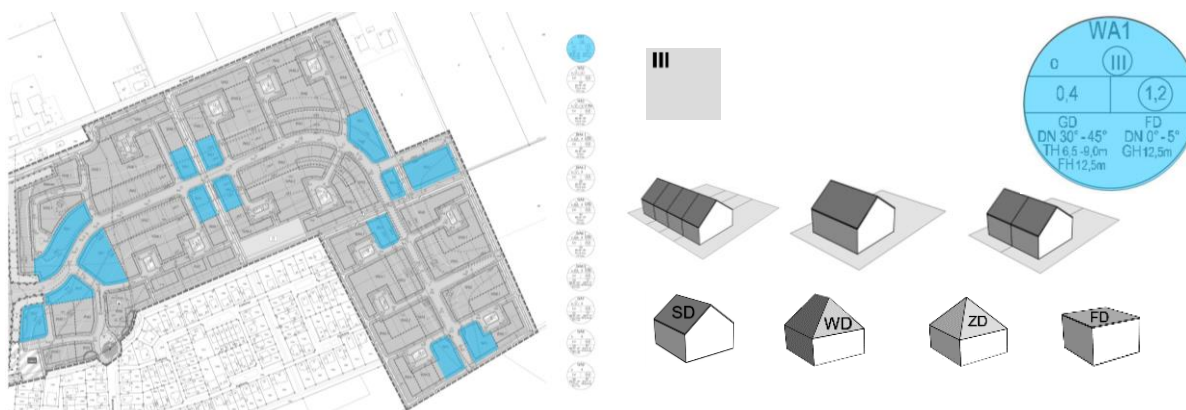


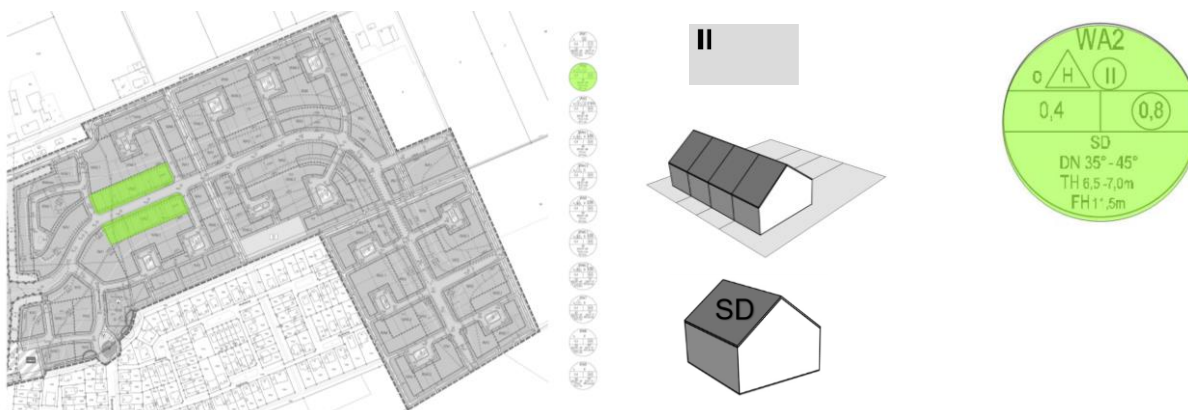
Abbildung 6: Übersicht der einzelnen Teilbereiche im Bebauungsplan „Huxburg“ mit Legende




4.1 WA 1 (Mehrfamilienhäuser)



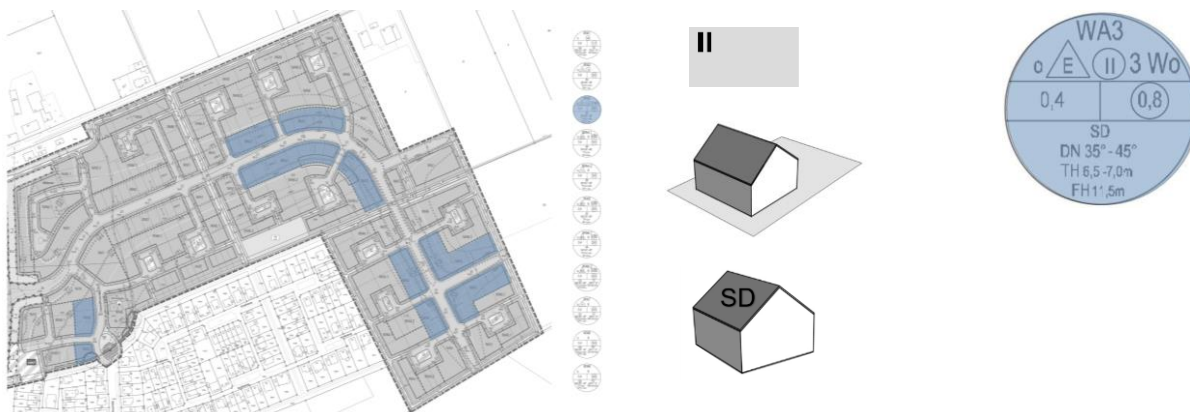
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
III	zwingend drei baurechtliche Vollgeschosse
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
1,2	GFZ = maximale Geschossflächenzahl im WA 1 gem. textlicher Festsetzung C.3 mindestens 500 m ² je Gebäude; in diesem Fall können bei der Ermittlung die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mitgerechnet werden
GD	geneigtes Dach (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer)
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 6,50 m – 9,00 m	Traufhöhe zwischen 6,50 m und 9,00 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 12,50 m	Firsthöhe maximal 12,50 m
FD	Flachdach
DN 0° - 5°	Dachneigung zwischen 0° und 5°
GH 12,50 m	Gebäudehöhe maximal 12,50 m Überschreitung um bis zu 1,00 m für Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zulässig
Ausnahme Baulinie	Rücksprung des Hauptbaukörpers um maximal 5,00 m auf einer Breite von maximal 1/3 der Baukörperlänge des jeweiligen Baukörpers zulässig
Fassadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.2 WA 2 (Reihenhäuser)



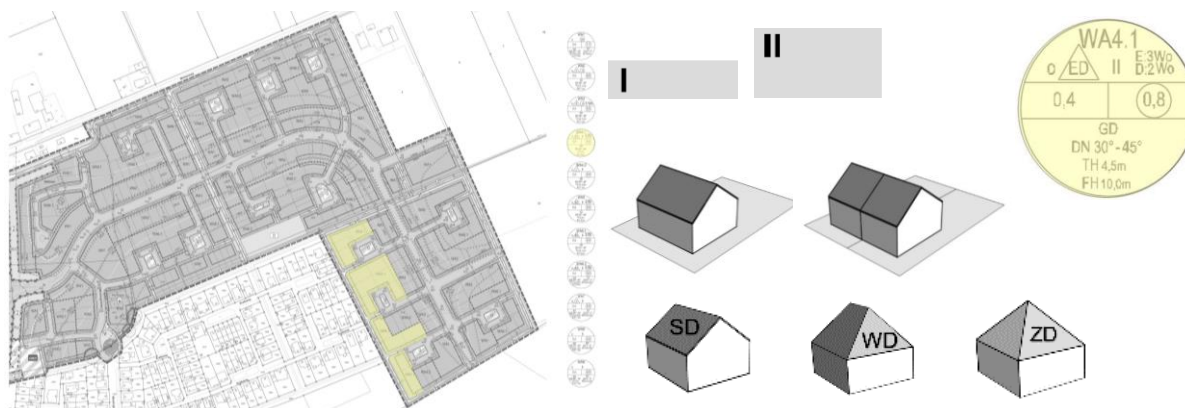
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
	nur Hausgruppen zulässig
	zwingend zwei baurechtliche Vollgeschosse
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
SD	Satteldach wird von der Möglichkeit des Rücksprungs von Teilen des Hauptbaukörpers von der Baulinie (s. Ausnahme) Gebrauch gemacht, darf der zurückspringende Teil des Hauptbaukörpers mit Flachdach ausgestaltet werden
DN 35° - 45°	Dachneigung zwischen 35° und 45°
TH 6,50 m – 7,00 m	Traufhöhe zwischen 6,50 m und 7,00 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten wird von der Möglichkeit des Rücksprungs von Teilen des Hauptbaukörpers von der Baulinie (s. Ausnahme & SD) Gebrauch gemacht, darf die jeweilige Traufhöhe des Hauptbaukörpers dabei durch das Flachdach nicht überschritten werden
FH 11,50 m	Firsthöhe maximal 11,50 m
Ausnahme Baulinie	Rücksprung des Hauptbaukörpers um maximal 5,00 m auf einer Breite von maximal 1/3 der Baukörperlänge des jeweiligen Baukörpers zulässig
Fassadengestaltung	ausschließlich in Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig

4.3 WA 3



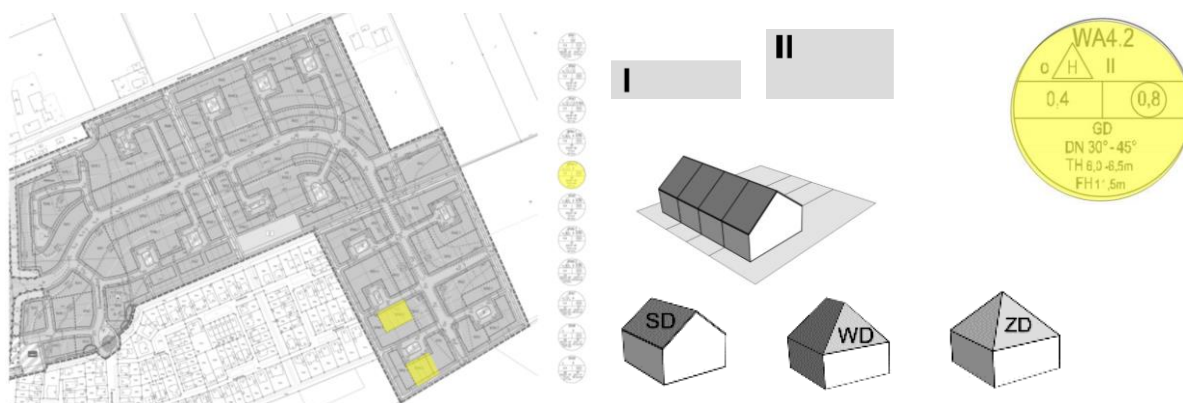
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
Ⓜ	zwingend zwei baurechtliche Vollgeschosse
3 Wo	maximal drei Wohnungen je Einzelhaus
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
Ⓜ 0,8	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
SD	Satteldach
DN 35° - 45°	Dachneigung zwischen 35° und 45°
TH 6,50 m – 7,00 m	Traufhöhe zwischen 6,50 m und 7,00 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 11,50 m	Firsthöhe maximal 11,50 m
Stellplätze	für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze (ausnahmsweise auch hintereinander zulässig, z. B. Zufahrt + Garage / Carport) und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen; ausschließlich bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenfläche zulässig
Fasadengestaltung	ausschließlich in Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig

4.4 WA 4.1



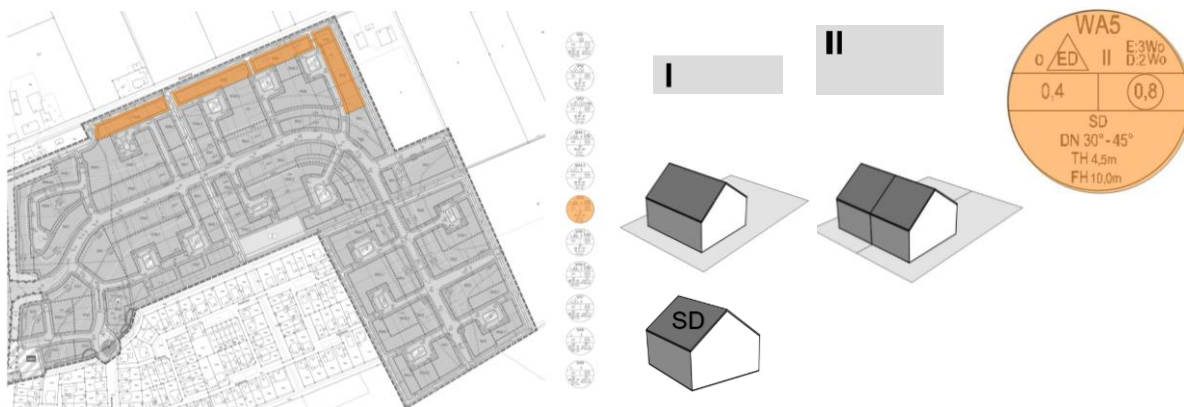
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
△ _{ED}	nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
E: 3 Wo D: 2 Wo	maximal drei Wohnungen je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
(0,8)	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
GD	geneigtes Dach (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer)
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 4,50 m	Traufhöhe maximal 4,50 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 10,00 m	Firsthöhe maximal 10,00 m
Stellplätze	für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze (ausnahmsweise auch hintereinander zulässig, z. B. Zufahrt + Garage / Carport) und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen; ausschließlich bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenfläche zulässig
Fassadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.5 WA 4.2 (Reihenhäuser)



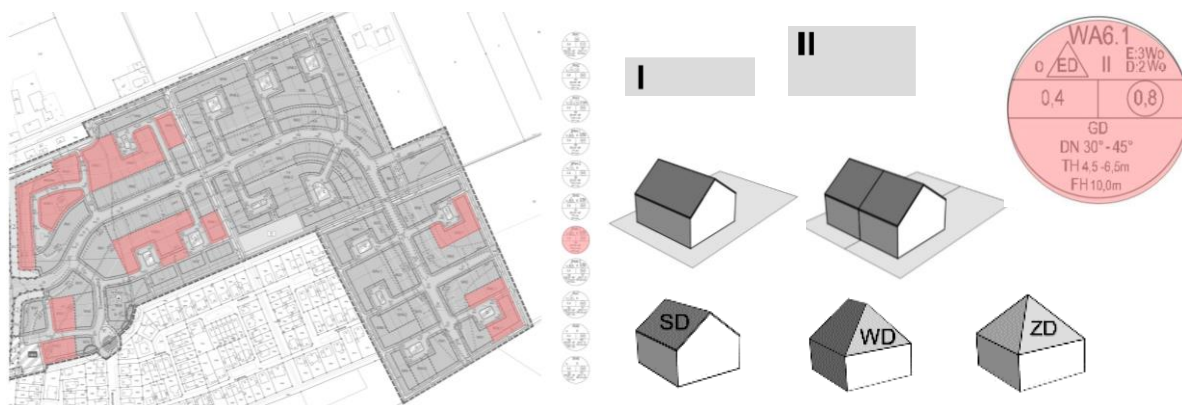
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
△ _H	nur Hausgruppen zulässig
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
⊙ _{0,8}	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
GD	geneigtes Dach (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer)
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 6,00 m - 6,50 m	Traufhöhe zwischen 6,00 m und 6,50 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 11,50 m	Firsthöhe maximal 11,50 m
Fasadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rot-braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.6 WA 5



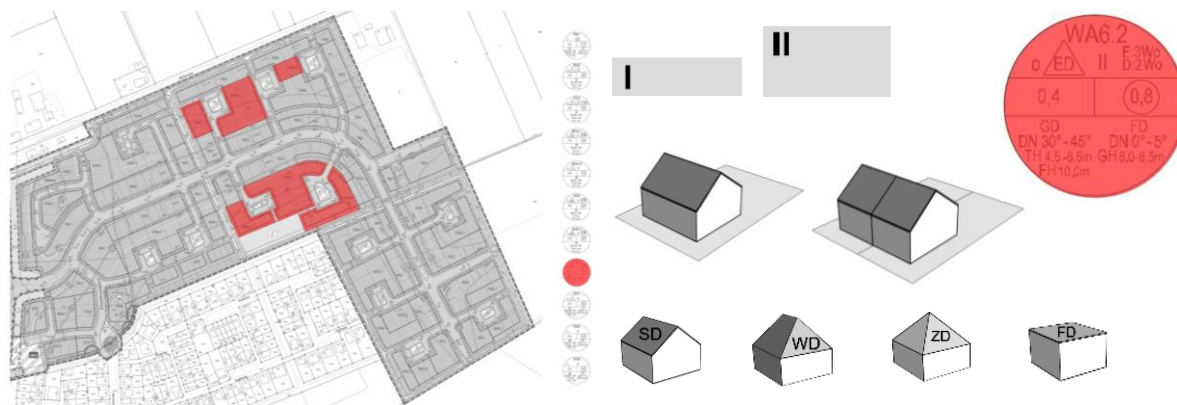
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
△ED	nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
E: 3 Wo D: 2 Wo	maximal drei Wohnungen je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
⊙0,8	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
SD	Satteldach
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 4,50 m	Traufhöhe maximal 4,50 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 10,00 m	Firsthöhe maximal 10,00 m
Stellplätze	für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze (ausnahmsweise auch hintereinander zulässig, z. B. Zufahrt + Garage / Carport) und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen; ausschließlich bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenfläche zulässig
Fasadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.7 WA 6.1



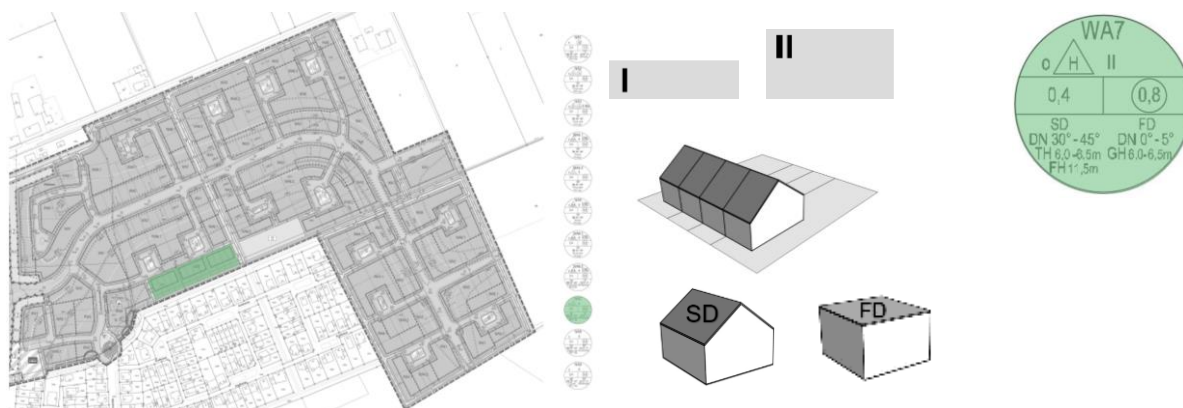
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
△ _{ED}	nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
E: 3 Wo D: 2 Wo	maximal drei Wohnungen je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
⊙ _{0,8}	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
GD	geneigtes Dach (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer)
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 4,50 m – 6,50 m	Traufhöhe zwischen 4,50 m und 6,50 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 10,00 m	Firsthöhe maximal 10,00 m
Stellplätze	für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze (ausnahmsweise auch hintereinander zulässig, z. B. Zufahrt + Garage / Carport) und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen; ausschließlich bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenfläche zulässig
Fassadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.8 WA 6.2



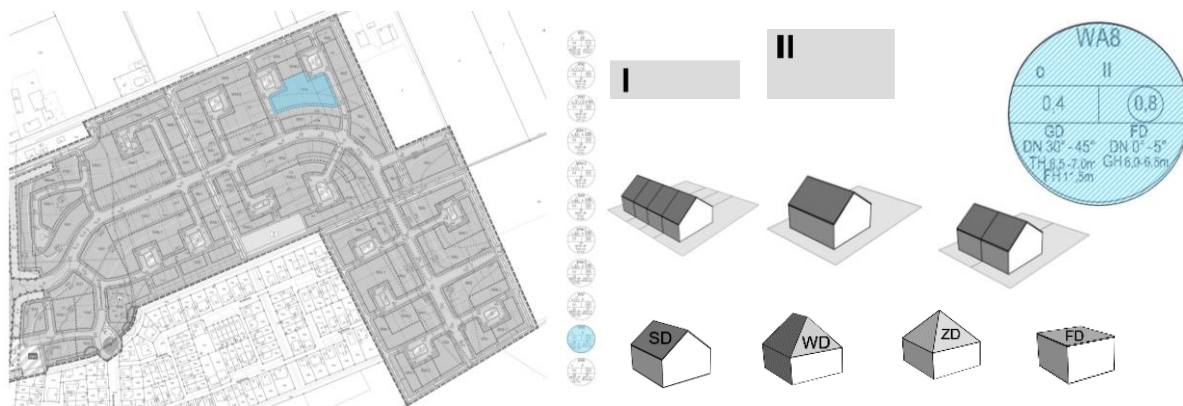
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
\triangle_{ED}	nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
E: 3 Wo D: 2 Wo	maximal drei Wohnungen je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
(0,8)	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
GD	geneigtes Dach (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer)
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 4,50 m – 6,50 m	Traufhöhe zwischen 4,50 m und 6,50 m
FH 10,00 m	untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FD	Flachdach
DN 0° - 5°	Dachneigung zwischen 0° und 5°
GH 6,00 m – 6,50 m	Gebäudehöhe zwischen 6,00 m und 6,50 m Überschreitung um bis zu 1,00 m für Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zulässig
Stellplätze	für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze (ausnahmsweise auch hintereinander zulässig, z. B. Zufahrt + Garage / Carport) und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen; ausschließlich bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenfläche zulässig
Fassadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.9 WA 7 (Reihenhäuser)



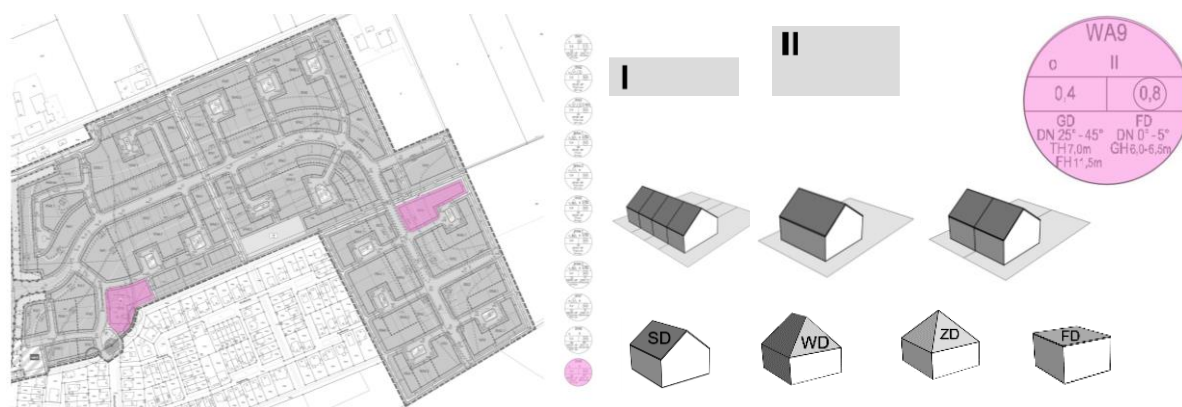
Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
△ _H	nur Hausgruppen zulässig
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
⊙ _{0,8}	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
SD	Satteldach
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 6,00 m – 6,50 m	Traufhöhe zwischen 6,00 m und 6,50 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 11,50 m	Firsthöhe maximal 11,50 m
FD	Flachdach
DN 0° - 5°	Dachneigung zwischen 0° und 5°
GH 6,00 m – 6,50 m	Gebäudehöhe zwischen 6,00 m und 6,50 m Überschreitung um bis zu 1,00 m für Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zulässig
Fasadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.10 WA 8



Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
⓪,8	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
GD	geneigtes Dach (Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer)
DN 30° - 45°	Dachneigung zwischen 30° und 45°
TH 6,50 m – 7,00 m	Traufhöhe zwischen 6,50 m und 7,00 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 11,50 m	Firsthöhe maximal 11,50 m
FD	Flachdach
DN 0° - 5°	Dachneigung zwischen 0° und 5°
GH 6,00 m – 6,50 m	Gebäudehöhe zwischen 6,00 m und 6,50 m Überschreitung um bis zu 1,00 m für Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zulässig
Fasadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rot-braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

4.11 WA 9



Festsetzungen im Bebauungsplan	Erläuterungen der Festsetzungen (Erläuterungen der Fachbegriffe siehe Kapitel 2.3)
o	offene Bauweise
II	maximal zwei baurechtliche Vollgeschosse
0,4	GRZ = maximale Grundflächenzahl
⓪,8	GFZ = maximale Geschossflächenzahl
GD	geneigtes Dach (Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer)
DN 25° - 45°	Dachneigung zwischen 25° und 45°
TH 7,00 m	Traufhöhe maximal 7,00 m untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe auf höchstens 1/3 der Baukörperlänge überschreiten
FH 11,50 m	Firsthöhe maximal 11,50 m
FD	Flachdach
DN 0° - 5°	Dachneigung zwischen 0° und 5°
GH 6,00 m – 6,50 m	Gebäudehöhe zwischen 6,00 m und 6,50 m Überschreitung um bis zu 1,00 m für Errichtung von technischen Einrichtungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien zulässig
Fasadengestaltung	Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rot-braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen; Putzbauten in weiß, Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert; Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig; Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

5 Die örtliche Bauvorschrift

5.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1.1 Fassade

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:

- Mauerstein, Verblendung und / oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen [zwingend in WA 2 und WA 3; optional in WA 1, WA 4.1, WA 4.2, WA 5, WA 6.1, WA 6.2, WA 7, WA 8 und WA 9];
- Putzbauten in weiß [optional in WA 1, WA 4.1, WA 4.2, WA 5, WA 6.1, WA 6.2, WA 7, WA 8 und WA 9];
- Holzbauten nur mit naturbelassener, lasierter Fassade oder einer Fassadenfarbe, die sich an der vorgeschriebenen Klinkerfarbe orientiert [optional in WA 1, WA 4.1, WA 4.2, WA 5, WA 6.1, WA 6.2, WA 7, WA 8 und WA 9];
- Blockhäuser und Fassaden in Blockhausoptik sind unzulässig;
- Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig

Neben den vorstehenden Farb- und Materialvorgaben sind bis zu einem Fassadenanteil von maximal 25 % je Gebäudeseite auch andere Farben und Materialien zulässig.

5.1.2 Dachform

Im WA 1, WA 4.1, WA 4.2, WA 6.1, WA 6.2, WA 8 und WA 9 ist als geneigtes Dach ausschließlich ein Satteldach, Walmdach oder Zelt Dach zulässig.

In den Gebieten WA 2, WA 3, WA 5 und WA 7 sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Wird im Gebiet WA 2 von der Möglichkeit des Rücksprungs von Teilen des Hauptbaukörpers von der Baulinie Gebrauch gemacht, darf der zurückspringende Teil des Hauptbaukörpers mit Flachdach ausgestaltet werden. Die jeweilige Traufhöhe des Hauptbaukörpers darf dabei durch das Flachdach nicht überschritten werden.

In den Gebieten WA 1, WA 6.2, WA 7, WA 8 und WA 9 ist für den Hauptbaukörper zusätzlich das Flachdach zulässig.

Die vorstehenden Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

5.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Bei Sattel- und Walmdächern dürfen Dachaufbauten $\frac{2}{3}$ der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel bzw. Grat einhalten. Beim Zeltdach dürfen Dachaufbauten $\frac{1}{2}$ der Baukörperlänge nicht überschreiten.

In diesen Maximallängen ist die Möglichkeit zur Überschreitung der Traufhöhe durch Vorbauten, Erker und Zwerchgiebel enthalten.

Dachgauben sind Dachaufbauten und müssen mindestens eine Wandstärke von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

Soweit die Außenwand „ohne Versprung“ in einer Linie fortgeführt wird (siehe Abbildung 7), handelt es sich um einen **Neben- oder auch Zwerchgiebel**.

In diesen Fällen berechnet sich die Traufhöhe ab der Oberkante des Nebengiebels.

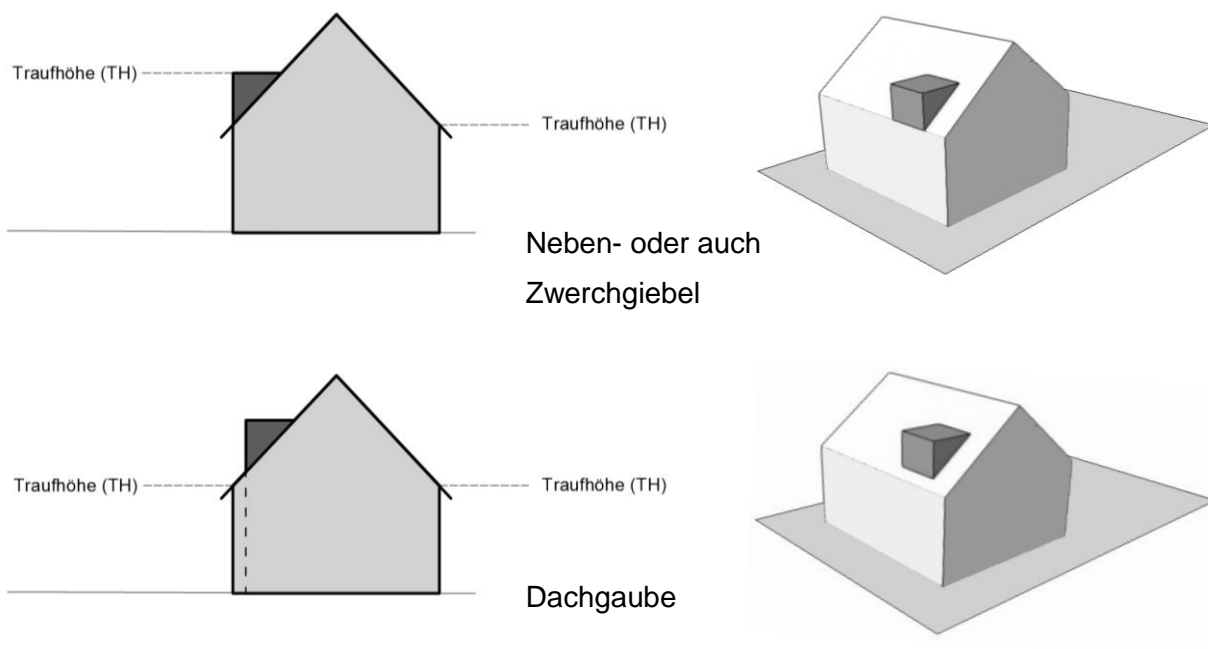


Abbildung 7: Neben- oder auch Zwerchgiebel / Dachgaube

5.1.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung für geneigte Dächer ist in roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen.

Für untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten) sind auch andere Materialien zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen / Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.

Solar- und Photovoltaikmodule sind in allen Teilbereichen (außer WA 1 – Mehrfamilienhäuser) für eine bestimmte Fläche verpflichtend (siehe hierzu auch Kapitel 3.1).

5.1.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen bezüglich der Höhen, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich sein.

5.2 Gestaltung der Freiraumflächen

5.2.1 Vorgarten

Die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind als unbefestigte und nicht versiegelte Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Steingärten und Steinbeeten (Gartengestaltung mit Schotter, Kies, Splitt etc.) ist innerhalb der Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben landschaftsgärtnerische Gestaltungselemente (z. B. Beeteinfassungen) in geringem Umfang, die für die Grundstückszuwegung und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die gem. textlicher Festsetzung C.5 zulässigen Stellplätze und Nebenanlagen. Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Gartenhütten und Carports) somit unzulässig.

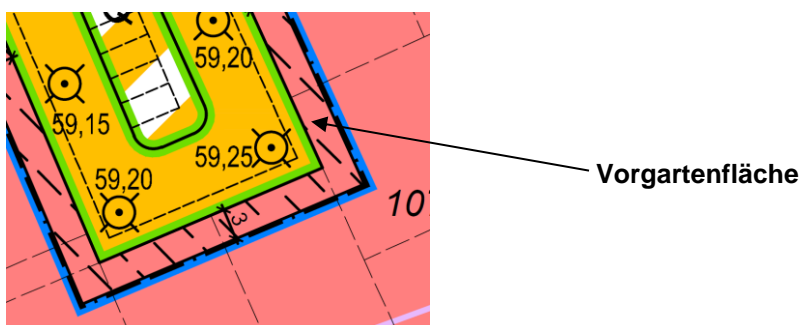


Abbildung 8: Vorgarten

5.2.2 Hecken (Einfriedungen der Grundstücksgrenzen)

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z. B. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune) sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig. In den gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Bei Eckgrundstücken (Baugrundstücke, die an zwei Seiten mit einer gekennzeichneten Vorgartenfläche an die Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzen) kann zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen eine maximal 2,00 m hohe Hecke in der Vorgartenfläche zur Anwendung kommen, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält.

Die einzuhaltenden Pflanzabstände sind im Privatrecht (z. B. Nachbarrechtsgesetz NRW) geregelt und dürfen seitens der Gemeinde Senden nicht beraten werden.

Mauern und reine Zaunanlagen sind nicht zulässig.

5.2.3 Bepflanzung privater Grundstücksflächen

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zweiter Ordnung auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm; Stammumfang 16/18 cm

5.2.4 Versiegelung / Oberflächengestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden, drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o. ä.).

5.2.5 Standorte für Abfallbehälter und „Fahrradschuppen“ (Nebenanlagen)

Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten zulässig, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Nebenanlagen (Gartenhütten, Carports, Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, soweit die Vorgaben zum Vorgarten (siehe Kapitel 5.2.1) sowie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen z. B. bezüglich der zulässigen Grenzbebauung, eingehalten werden.

5.2.6 Garagen, Carports und Stellplätze (Nebenanlagen)

Generell sind innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

In den Teilbereichen WA 3, WA 4.1, WA 5, WA 6.1 und WA 6.2 sind für die erste Wohnung zwei und für jede weitere Wohnung mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück anzulegen. Hier sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze einer dritten Wohnung bei Einzelhäusern und einer zweiten Wohnung bei Doppelhaushälften ausnahmsweise innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen zulässig.

Mehrere einer Wohnung zugeordnete Stellplätze dürfen ohne separate Anfahrbarkeit hintereinander angelegt werden. In diesem Fall darf einer der hintereinander angelegten Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenflächen liegen.

Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Entlang festgesetzter Fuß- und Radwege müssen Stellplätze, Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,00 m zur jeweils festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Nebenanlagen (Gartenhütten, Carports, Garagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, soweit die Vorgaben zum Vorgarten (siehe Kapitel 5.2.1) sowie die bauordnungsrechtlichen Anforderungen z. B. bezüglich der zulässigen Grenzbebauung, eingehalten werden.

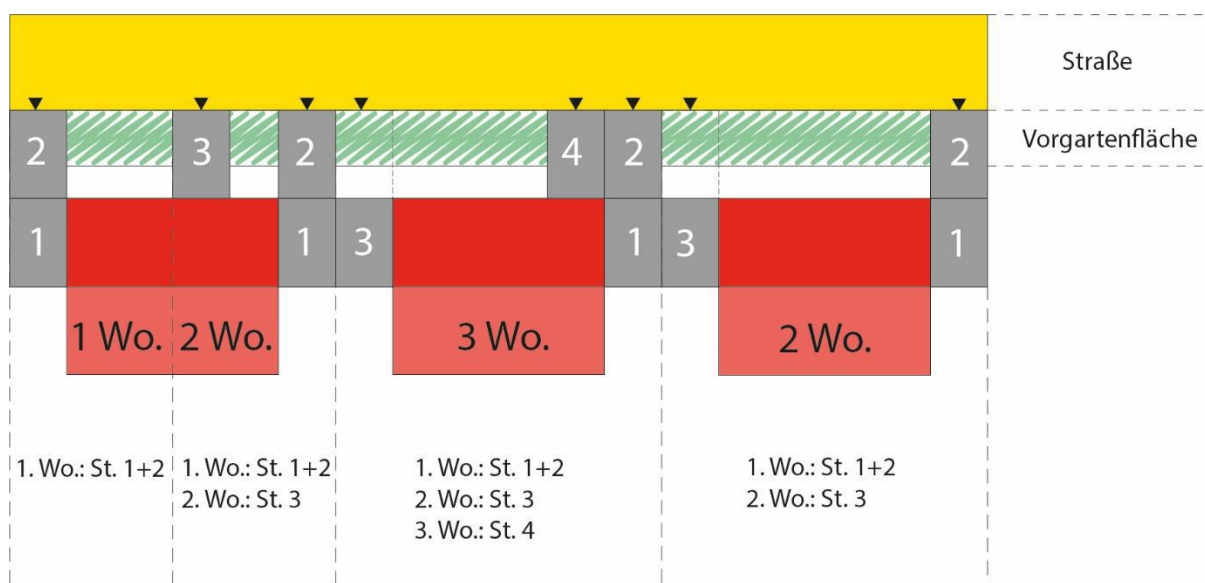


Abbildung 9: Stellplatzanordnung

6 Ansprechpersonen

Grundstücksvergabe (Kapitel 1.2)

Birgit Tork und Team Liegenschaften

☎ 0 25 97 / 699 – 253

✉ grundstuecke@senden-westfalen.de

Bauberatung – Bau- und Planungsrechtliche Fragen

Christoph Bolle

☎ 0 25 97 / 699 – 334

✉ bauberatung@senden-westfalen.de

Kerstin Ueding

☎ 0 25 97 / 699 – 323

✉ bauberatung@senden-westfalen.de

Philipp Fister

☎ 0 25 97 / 699 - 324

✉ bauberatung@senden-westfalen.de

Klimaschutz, Fragen zur energetischen Beratung (Kapitel 1.3)

Petra Volmerg

☎ 0 25 97 / 699 – 318

✉ p.volmerg@senden-westfalen.de