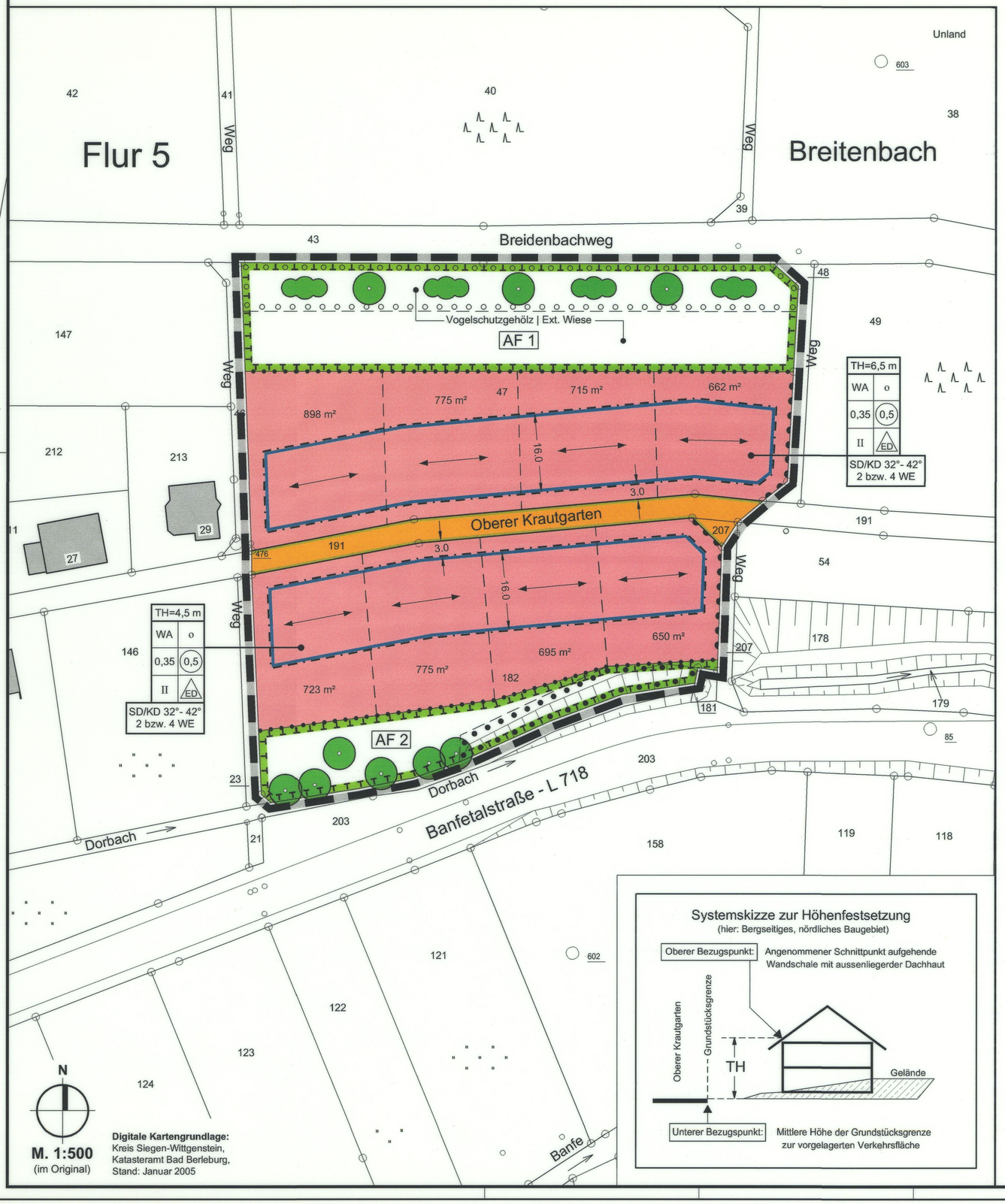
Stadt Bad Laasphe

Bebauungsplan Nr. 43 "Oberer Krautgarten"

- Stadtteil Herbertshausen -



Systemskizze zur Höhenfestsetzung

(hier: Bergseitiges, nördliches Baugebiet)

Legende:

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
   - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
     Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BauNVO.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
   - 0,35 — 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 19 BauNVO)
   - 0,5 — 3.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO)
   - II — 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
   - TH — 3.4 Max. zulässige Traufhöhe (§ 9 (2) BauGB i.V. § 18 BauNVO)
     Die zulässige TH ist der Nutzungschablone zu entnehmen.
     Als Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe gilt:
     > Unterer Bezug: Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der gebildeten Grundstücksgrenzen zur vorgelagerten Erschließungsstraße "Krautgarten".
     > Oberer Bezug: Der obere Bezugspunkt ist der gebildete Schnittpunkt der aufgehenden Wandschale mit der Dachhaut.
   - 2 / 4 WE — 3.5 Zahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
     Für das Baugebiet gilt: 2 WE bei Einzel-, 4 WE bei Doppelhäuser
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze
   - o — 4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
   - 4.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
   - 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauraum
   - 4.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - ED — 4.5 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - 5.1 Straßenverkehrsfläche
   - 5.2 Straßenbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO)
   - 5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a+b sowie Abs. 1a BauGB)
   - AF 1 — 6.1 Ausgleichsfläche: Vogelschutzgehölz / Wiese
     Die Fläche ist gemäß den Erläuterungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und zu unterhalten.
   - 6.2 Fläche für das Anpflanzung von Gehölzen (6.5 + 6.6)
   - AF 2 — 6.3 Ausgleichsfläche: Uferrandstreifen
     Die Fläche ist gemäß den Erläuterungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und zu unterhalten.
   - 6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
   - 6.5 Anpflanzung von Solitärbäumen I. + II. Ordnung (Dargestellte Standorte ohne feste Lagebestimmung)
   - 6.6 Anpflanzung von Heister und Sträucher
   - 6.7 Ausgleichsflächenzuordnung (§ 9 Abs.1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen AF 1 und AF 2 werden den Eingriffen auf privaten Baugrundstücken zugeordnet. Die Maßnahmen sind spätestens 6 Mon. (bzw. zur folgenden Pflanzperiode) nach Beginn der Erstbebauung durchzuführen. Kosten und Umsetzung richten sich entsprechend den Regelungen des § 135a BauGB.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW (Örtl. Bauvorschrift)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist mit dem des B-Planes identisch.

1. Dachgestaltung (§ 86 Abs.1 Nr. 1 BauO NW)
   Bei Haupt- und Wohngebäuden muß die Dachneigung zwischen 32° und 42° Grad betragen. Auf Garagen, Unterstellplätzen, Wintergärten und untergeordneten Anbauten sind davon abweichende Dachneigungen zulässig, ebenso bei Dachaufbauten (Gauben). Auf Hauptgebäuden sind nur Sattel- und Kopfwalmdächer zulässig. Haupt- und Wohngebäude sind mit schiefergrauem (RAL 7015), anthrazitfarbenem (RAL 7016), dunkelgrauem (RAL 7024, 7026) oder dunkelbraunem (RAL 8014, 8019, 8022) Bedachungsmaterial einzudecken, Abweichungen sind im Wege der Ausnahme nur in Anlehnung an die vorgegebenen RAL-Basisfarben zulässig.
2. Gestaltung der Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten (§ 86 Abs.1 Nr. 4 BauO NW)
   Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Ökopflaster oder durch Pflasterungen mit ausreichend breiten Fugen (mind. 5 mm) herzustellen.
3. Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs.1 Nr. 4 BauO NW)
   Je angefangenen 200 qm Grundstücksfläche ist je ein Laub- (I. oder II. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) aus der Artenliste im Anhang zu den Eräuterungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzupflanzen.

C) Textliche Festsetzung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG)

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen des südl. Baugebietes (jetziges Fl.St. 182) ist auf den Grundstücken selbst in fachlich geeigneten Systemen (z.B. Mulden-Rigolen, jedoch keine Schächte) zu versickern, sofern es nicht vollständig als Brauchwasser genutzt wird.

D) Darstellungen

1. 27 — Vorhandenes Gebäude
2. 182 — Flurstücksgrenzen und Fl.St.-Nummer aufgrund amtlicher Übernahme
3. 650 m² — Geplante Parzellierung der Baugrundstücke
4. Böschung Bestand
6. Empfohlene Hauptfirstrichtung

VERFAHREN:

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bauordnung NRW (BauO NW) vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256 ff) sowie des Landeswassergesetzes (LWG NRW).

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Oberer Krautgarten" der Stadt Bad Laasphe im Stadtteil Herbertshausen wurde am 01.12.2004 durch den Rat der Stadt gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 01.03.2005 in der Lokalpresse.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Der Planentwurf wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.03.2005 der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung im Rathaus Laasphe am 16.03.2005 vorgestellt. Dabei wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01.2005 über die Planungsabsichten unterrichtet und aufgefordert worden, sich zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

4. Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.2005 an der Planung beteiligt worden.

5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 11.07. bis einschließlich 12.08.2005 im Bauverwaltungsamt der Stadt Bad Laasphe zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung benachrichtigt worden. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplan vorzutragen. Die Bekanntmachung der Offenlegung wurde mit den Hinweisen aus § 3 Abs. 2 BauGB am 02.07.2005 in der Lokalpresse ortsüblich veröffentlicht.

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Über die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 43 hat der Rat der Stadt am 05.09.2005 abwägend entschieden. Der Bebauungsplan Nr. 43 "Oberer Krautgarten" der Stadt Bad Laasphe im Stadtteil Herbertshausen, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 86 BauO NW sowie der Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde am 05.09.2005 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bad Laasphe beschlossen.

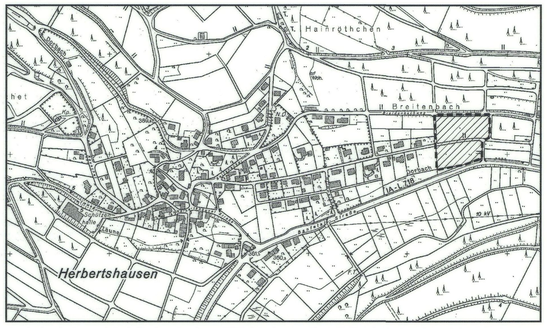
7. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom 05.09.2005 zum Bebauungsplanes Nr. 43 "Oberer Krautgarten" der Stadt Bad Laasphe wurde am 13.09.2005 in der Lokalpresse ortsüblich bekanntgemacht. Am Tage nach seiner Veröffentlichung hat er Rechtskraft erlangt.

Bad Laasphe, den 13.09.2005

(Siegel)

Der Bürgermeister
i.A.
Dieckhoff (Amtsleiter)

Plangebiet:



Stadt Bad Laasphe

Bebauungsplan Nr. 43 "Oberer Krautgarten"

Gemarkung Herbertshausen, Flur 5

Plan: Bebauungsplan
Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 5. September 2005

Bearbeitung i.A. der Stadt Bad Laasphe:

PLANUNGSBÜRO
THEOFEL
■ Städtebau ■ Bauleitplanung ■ Landschaftsplanung ■ Freiraumplanung
35216 BIEDENKOPF BAHNHOFSTRASSE 14 TEL: 06461.983248
Stadtplaner AKNW

[Format: 582 x 760 mm]
[Erstfassung Oberer Krautgarten.dwg]
[Plotdatum: 14. Sep 2005]