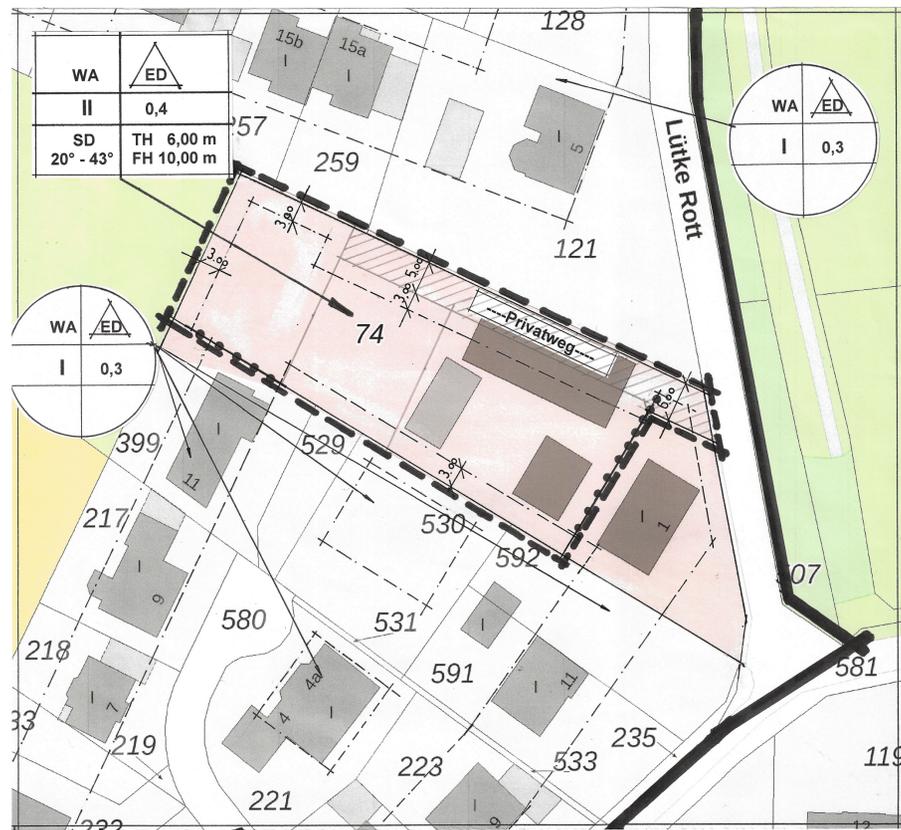




Gemeinde Ladbergen
 ---Ursprung---
 Bebauungsplan Nr. 21
 „Lütke Rott“
 Maßstab M. = 1 : 500



Gemeinde Ladbergen
 --- Bereich der 5. Änderung ---
 Bebauungsplan Nr. 21
 „Lütke Rott“
 Maßstab M. = 1 : 500

Planzeichenerläuterung:

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse
 0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

ED Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

SD Satteldach

20° - 43° Dachneigung

TH 6,00m Traufhöhe

FH 10,00m Firsthöhe

Verkehrsflächen

/// Privatweg

Sonstiges

●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Carports und Garagen

Carports und Garagen können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand und zwar nur bis maximal 2,00 m zur erschließungssseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

3. Einfriedungen u. Begrünungen

Gem. § 8 BauO NRW sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Schotter- oder Steingartenflächen sind bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) zu berücksichtigen. Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind mit standortgerechten Laubbölgern einzugrünen.

4. Soziale Wohnraumbindung

Bei Schaffung von mindestens 10 Wohneinheiten sind 25 % der Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen.

5. Beseitigung Niederschlagswasser

Die auf den privaten Grundstücksflächen auftretenden Niederschläge sind durch Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Ein Notüberlauf in die öffentliche Niederschlagsentwässerung ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Gestalterische Festsetzungen:

1. Fassade

Die Außenwandflächen der Hautgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk - unglasiert - auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für Teilflächen (max. 20% Wandflächenanteil) dürfen andere Materialien verwendet werden.

2. Trauf- u. Firsthöhen

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade - Oberkante Dachhaut) des Hauptdaches der Wohngebäude wird mit 6,00 m in Bezug zur OKFF Erdgeschoss festgelegt. Die Maximale Firsthöhe wird auf 10,00 m in Bezug zur OKFF Erdgeschoss festgelegt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich maximal 0,50 m über der Höhe des Erschließungsweges, gemessen in der Mitte des Weges, liegen.

3. Dächer der Hautgebäude

Die Neigung der Dächer der Hautgebäude darf 20° - 43° betragen. Im gesamten Planbereich sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmung im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind erlaubt. Die Gesamtlänge der Gauben je Gebäudeseite darf maximal 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Geneigte Dächer sind mit roten bis schwarzen Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken. Hochglänzende bzw. glasierte Eindeckungen sind nicht zulässig. Abweichend hiervon sind auch begrünte Dächer zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

4. Carports und Garagen

Carports und Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Diese Gebäude können abweichend von den Festsetzungen des B-Planes auch mit einem Flachdach errichtet werden.



Gemeinde Ladbergen

Bebauungsplan Nr. 21

„Lütke Rott“

--- 5. Änderung ---

Maßstab M. = 1 : 500

Architekturbüro Ulrich Saatkamp

Lütke Rott 15 a 49549 Ladbergen
 Tel. 05485 / 83155-0 Fax 05485 / 83155-1
 Dat.: 15.11.2021 info@ulrich-saatkamp.de