TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZU L3

3. Vermessung

Der Plan benutzt die amtlichen Flurkarten, die örtlich überprüft und ergänzt worden sind.

4. Versorgungs- und Entwässerungseinrichtungen

werden in Zusammenarbeit mit den Versorgungsträgern als Ergänzungen der bestehenden Netze geplant. Die Kanalisation wird entsprechend dem genehmigt vorliegenden Projekt übernommen; hierin war die im Plan vorgenommene Erschließungsführung bereits in den Grundzügen enthalten.

5. Verkehr

5.1 Dem Grunde nach stellen alle Straßenzüge nur Ortsstraßen dar.

5.2 Es ist jedoch möglich, daß für einen Übergangszeitraum der Verkehr der L 238 ab "Hagelkreuz" durch Neulohn und Fronhoven umgeleitet werden muß. Dies trifft dann zu, wenn der Tagebau "Zukunft West" die Unterbrechung der heutigen L 238 westlich Fronhoven erforderlich macht bevor ab Hagelkreuz die endgültige, vorgesehene Weiterführung dieser Landstraße in Richtung über die Innenkippe Inden I möglich wird (siehe Übersichtsplan zu Bebauungsplan Nr.2).

5.3 Für diesen Fall wird der in diesem Plan ausgewiesene neue Straßenzug gem. Ziff. 2.4 zusammen mit der Dorfstraße auch den Durchgangsverkehr aufzunehmen haben. Wahrscheinlich ist dies nur im Richtungsverkehr möglich, weil insbesondere der scharfe Straßenknick in der Dorfstraße zusammen mit den Mindestquerschnitten der Straßen einen gefahrlosen Gegenverkehr nicht zulassen werden. Der Anteil an Schwerverkehr auf der L 238 ist bemerkenswert hoch.

6. Angrenzender Bebauungsplan

Im Süden schließt überlappend der Bebauungsplan Nr. 2 an; insoweit ist dessen Inhalt unverändert übernommen.

Verbindlich Festsetzungen gem. § 9 (1) und (2) BBauG in der Fassung vom 23.6.1960 (BGBl I S. 341)

7. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Schlangengraben" hat die folgenden Teile:

7.1 Zeichnerische Darstellungen:

7.11 Plan im Maßstab 1:500 vom 21.4.1965 zur Festsetzung von

Verkehrsflächen - Baulinien - Baugrenzen - öffentlichen Anlagen - Art und Maß der baulichen Nutzung Baugestaltung

7.12 Längenschnitte im Maßstab 1:$\frac{50}{500}$ mit Angaben der Geländehöhen, der Höhe der geplanten Fahrbahn und der Entwässerung.

7.13 4 Querprofile zu den Straßenzügen "A", "B" im Maßstab 1:100.

~~7.2 Textteil B "Verbindliche Festsetzungen"~~

~~7.3 Textteil C "Begründung"~~

~~7.4 Textteil A "Allgemeine Hinweise"~~

~~7.5 Beschluß der Gemeinde gem. § 1c BBauG~~

~~7.6 Eigentümerverzeichnis~~

~~7.7 Anlagen, u.a. Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Lohn~~

8. In Übereinstimmung mit der BauN-VO vom 26.6.1962 (BGBl.I S.429)
BauO-NW vom 25.6.1962 (GVNW 62 S373)
GarVO-NW 23.6.1962 (GVNW 62 S.509)
Ortssatzung vom 8.2.66 über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Gemeinde Lohn

wird bestimmt:

8.1 Die Art und das Maß der Baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke bestimmt sich nach den Festsetzungen im Plan (Ziff. 7.11); hierbei ist die erste Ausfertigung maßgebend. ~~Die gem. §§ 4 (3), 5 (2) der BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden mit der Maßgabe zugelassen, daß sich hierdurch keine Belästigungen für die Nachbarschaft ergeben; die Entscheidung hierüber liegt bei der Bauaufsicht.~~

8.2 Die im Plan angegebenen Geschoßzahlen sind für die straßenseitigen Vordergebäude ~~bestimmend~~; für die hofseitigen Gebäude bedeuten sie die zwingend obere Grenze.

8.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauN-VO müssen innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden. Hiervon ausgenommen ist ~~insoweit~~ das Mischgebiet, ~~entlang der Dorfstraße, als die bisherige Nutzung durch die Bestimmung zu Ziff.8.3 zu unzumutbaren Härten führen würde; die Entscheidung hierüber obliegt der Bauaufsicht~~.

8.4 ~~Rückwärtige Einfahrten auf die im Mischgebiet liegenden Grundstücke sind so zu gestalten, daß eine Verkehrsbehinderung oder Gefährdung auf den öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt.~~

8.5 Straßenseitige Kellergaragen werden untersagt, es sei denn, daß eine Rampe hierfür nicht erforderlich wird.

8.6 Bauliche Einzelheiten:

8.61 Die Dachneigung aller straßenseitigen Vordergebäudie wird nach oben bis zu 35° begrenzt. Für die rückwärtigen Nebengebäude wird sie zu 30° nach oben begrenzt.

8.62 Als Dacheindeckung der Vordergebäude werden engobierte Falzziegel oder Naturschiefer vorgeschrieben.
Für die rückwärtigen Nebengebäude sind auch andere Eindeckungsarten zulässig, soweit diese das Ortsbild nicht stören. Wellblech und Hohlpfannen sind auch hier untersagt.

8.63 Die Vorgärten sollen möglichst ohne Einfriedigung bleiben. Sie können mit niedrigen Hecken begrenzt werden, jedoch nicht höher als 6o cm über dem Gehweg.

Sie sind zu bepflanzen und zu pflegen; Gemüseanbau ist unzulässig.

Die hinteren Gründstücksteile sind einzufriedigen; hierbei ist Maschendraht mit lebender Hecke gegenüber Mauerwerk der Vorzug zu geben. ~~Mauern entlang der Grundstücksgrenzen bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung.~~

8.64 Es sollen nicht mehr als 2 Vorlegestufen vor dem Haus angeordnet werden. Durch Geländeverhältnisse bedingte Ausnahmen sind zulässig. Bei mehr als 2 Stufen darf das Steigungsverhältnis höchstens 15/3o betragen.

C. Begründung gem. § 9 (6) BBauG.

9. Die Kosten zu Lasten der Gemeinde Lohn werden ohne Grunderwerb bei ca. 75o lfdm Straßenlänge und den ausgewiesenen Grünanlagen

mit ca. 45o.ooo,-- DM veranschlagt.

Hierin eingeschlossen sind:

Entwässerungseinrichtungen - Straßenbau mit Gehwegen und Parkflächen - Straßenbeleuchtung - Grünanlagen

1o. Reihenfolge Aus Gründen der Vorflutbeschaffung für das Siedlungsgebiet für Neu-Lohn muß zunächst der Kanal im parallelen Straßenzug "A" zur Dorfstraße verlegt werden. - Die übrigen Erschließungsmaßnahmen werden nach dem Bedarf an Bauland folgen.