

- des Bestandes der Hofstelle Wemhove kannes zu durch Pferdehaltung bedingte Immissionen kommen.
2. Lärmvorsorge: Im Bereich der Kreisstraßen kann es zu erhöhten Verkehrsgeräuschimmissionen kommen. Es wird daher empfohlen ruhebedürftige Räume, wie Schlafzimmer, auf den von den Kreisstraßen abgewandten Seiten anzuordnen.
 3. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
 4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen!
 5. Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südlich der veröffentlichten Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Münster-Telgte. Im Plangebiet kann es zu zumutbaren Fluglärmimmissionen durch den Luftverkehr zu und von diesem Flugplatz kommen.



Übersichtsplan Alverskirchen M.: 1:10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

Hofstelle Schulze Wemhove

GEMARKUNG Alverskirchen
FLUR 4

PLANVERFASSER:

DIPL.-ING. MATTHIAS FRITZEN
DIPL.-ING. A. MÜLLER-GIEBELER

ALTE STR. 9 - 59227. AHLEN
TEL. 02528/93080
FAX 930823

ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBURO

Maßstab:

1:500

Datum:

13. Juni 2000

LEGENDE

BESTAND



vorh. Flurstückesgrenze

624

Flurstücknummer



vorh. Gebäude

SU: 54.54

vorh. Kanalsohlenunterkante, Höhe über NN

SU: 54.54

vorh. Kanalsohlenoberkante, Höhe über NN

KD 56.48

vorh. Kanaldeckel, Höhe über NN

Stz. DN 700

vorh. Mischwasserkanal

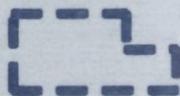


Fließwasserrichtung

56.43

vorh. Geländehöhe

FESTSETZUNGEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
siehe textliche Festsetzungen unter 1. und 2.

Maß der baulichen Nutzung

0.4

Grundflächenzahl

TH min

minimale Traufhöhe

TH max

maximale Traufhöhe

(Der obere Bezugspunkt der Traufe ist die Schnittkante der senkrecht weitergedachten Außenwandfläche mit der äußeren Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Endausbauhöhe der erschließenden Hofffläche)

Bauweise



nur Hausgruppen zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

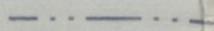


Einzel- und Doppelhäuser zulässig

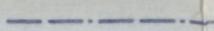
SD

Satteldach (ohne Abwalmungen)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen



Baulinie



Baugrenze



Feuerwehrdurchfahrt

Textliche

1. Gemäß § 4 nicht störend Innerhalb Bestandes
2. Auf den Flächen (z.B. 2 W...)
3. Um den L... so gering... Fläche) ein... Eine Abm... Die für ein... darzustellen
4. Gemäß § 4
5. Nebenanlie... mungsfreie... begrünung... zulässig.
6. Die Grund... Die Einfrie... in max. H... sind auch... Gebäudeve...
7. Stellplätze
8. Der wieder... Vor dem... Tiefenlock...
9. Die nicht... sollen min...
10. Die Bepfla... erfolgen.
11. Für sämtli... (grau - o...)
12. Die Sockel...
13. Der Grüno... Freiraump...

Äußere

gem. § 4

1. Außenwän... Zur Bekl... Sandstei... Die Nebe... Baukörper... Aneinander... Detailges...
2. Fenster/... Fenster, ... zu Breite... format r... Fenster-... ist aus... Fensterk... in der F...

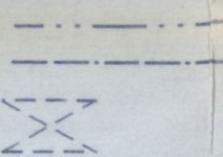
3. Dächer:



Die Däch...

Die Däch...

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

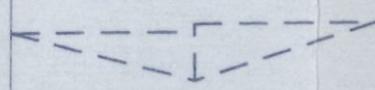


Baulinie
 Baugrenze
 Feuerwehrdurchfahrt

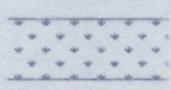
Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie
 Stellplätze
 Pflaster mit mind. 5 cm Rasenfugenanteil
 Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports
 Ein- und Ausfahrt
 Ein- und Ausfahrtverbot
 Fläche mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht
 zugunsten der Anlieger, der Energieversorger, Kommunikationsfirmen
 Fläche mit Leitungsrecht
 zugunsten der Anlieger, der Energieversorger, Kommunikationsfirmen
 und der Gemeinde Everswinkel



Freizuhaltenen Sichtdreiecke
 von jeglicher Sichtbehinderung ab 0.75m Höhe



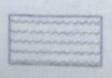
Fuß-, Rad-, Reitweg
 in wassergebundener Decke

Grünflächen



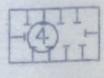
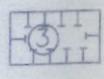
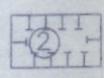
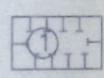
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
 und zur Entwicklung der Landschaft
 zu erhaltender Baumbestand
 bei Ausfall sind die Gehölze in der Weise mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
 nachzupflanzen, dass der Gesamteindruck erhalten bleibt.
 Neuanpflanzung Einzelbaum
 aus den Pflanzlisten Nr. 1+2
 Schnittheckenanpflanzung
 Erhalt Schnithecke, bzw. Feldgehölzhecke
 freiwachsende 3,50m breite Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern
 gem. Pflanzliste Nr.1, Pflanzqualität mind. Str. 2 x v, oB, 60 - 100 cm

Wasserflächen



Regenrückhaltebecken

**Plan
 Schu
 Flächen**



**Anpf
 Bepfl**

1. Pflanz...
2. Pflanz...
3. Entla...

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass im Wege der Ausnahme gem. § 4 (3) BauNVO nur die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 (3)2. BauNVO zugelassen werden können.
Innerhalb der Hofstelle Schulze Wernhove ist Pferdehaltung (mit den zugehörigen Pferdeställen innerhalb des Bestandes) möglich. Misten sind nur in geschlossener und nicht dauerhafter Form zulässig.
2. Auf den Flächen A–D ist nur die in der Festsetzungsschablone aufgeführte maximale Anzahl an Wohneinheiten (z.B. 2 WO) zulässig. Auf den Flächen E sind nur Garagen, überdachte Stellplätze und Abstellräume zulässig.
3. Um den Landschaftsverbrauch und die Belastung der Böden, des Grundwassers sowie der Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von max. 40 % der Baugrundstücksfläche (ohne GFL–Fläche) einzuhalten (Baufläche A max. 50 %).
Eine Abminderung der Versiegelung durch entsprechende Pflasterung, wie z.Bsp. Rasenfugenpflaster, ist zulässig. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Flächen sind beim Bauantrag in einem Lageplan im Maßstab 1:500 darzustellen. (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
4. Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden darf.
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese und die genehmigungsfreien Anlagen sind hinsichtlich der Gestaltung nur gem. der Festsetzungsschablone E zulässig. Eine Dachbegrünung mit einer geringeren Dachneigung als in der Festsetzungsschablone ist bei den genehmigungsfreien Anlagen zulässig.
6. Die Grundstückseinfriedung zur Weide erfolgt mittels eines offenen Weidezaunes.
Die Einfriedung der anderen Grenzen ist nur in Form von Senkrechtlatten–Zäunen (in Form eines Staketenzaunes in max. Höhe von 1,00m) und von Hecken gem. Pflanzliste Nr.1 zulässig. In unmittelbarer Verbindung zum Gebäude sind auch rote Verblendsteinmauern in max. Höhe von 2.00m und max. Länge von 3.00m, dem Fabrikat des Gebäudeverblenders angepaßt, zulässig.
7. Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der ausgewiesenen Flächen sind unzulässig.
8. Der wiederzuverwendende Oberboden ist vor Baubeginn gemäß DIN 18915 abzutragen und zu sichern.
Vor dem Auftrag des Oberbodens auf die geplanten Vegetationsflächen sind diese durch eine Tiefenlockerung aufzureißen.
9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Bei Gehölzanpflanzungen sollen mind. 50 % der verwendeten Gehölze aus Arten der Tabelle 1 bestehen.
10. Die Bepflanzung der Grundstücke muß in der der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen.
11. Für sämtliche Wegebeläge und befestigte Flächen innerhalb der GFL–Flächen wird eine einheitliche Farbpalette (grau – anthrazit) festgelegt. Die Flächen sollen so weit wie möglich wasserdurchlässig ausgebildet werden.
12. Die Sockelhöhe darf max. 0.30 m über Oberkante Hoffläche betragen.
13. Der Grünordnungsplan einschließlich der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Planung des Büros für Freiraumplanung Schupp & Thiel vom 24.04.2000 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gem. §86 Abs.4 BauONW in Verb. mit § 9 (4) BauGB

1. Außenwände:
Zur Bekleidung der Fassaden ist grundsätzlich roter Verblendstein zu verwenden.
Sandsteine sind für die Ausbildung der Sockelbereiche, Sohlbänke und der Fenster– und Türgewänder zulässig.
Die Nebengebäude der Flächen E, untergeordnete Teilflächen der Fassaden insbesondere die Giebeldreiecke der Baukörper können eine Holzverschalung erhalten. Fachwerkapplikationen sind unzulässig.
Aneinandergereihte Baukörper sind mit identischen Materialien desselben Fabrikates und in gleicher Bauart und Detailgestaltung auszuführen.
2. Fenster/Türen/Offnungen:
Fenster, Türen und Offnungen der Fassade sind grundsätzlich rechteckig (Mindestverhältnis Verblenderöffnung Höhe zu Breite $\geq 3:2$) und als stehende Formate auszubilden. Im Einzelfall ist ein nicht stehendes Verblenderöffnungsformat mit stehenden Fensterteilungen zulässig.
Fenster– und Türelemente sind in Holz auszubilden. Innenliegende Sprossenteilungen sind unzulässig. Im Regelfall ist aus Gründen der Proportionierung ab einer Verblenderöffnungsbreite von 1.10m eine senkrechte Fensterteilung erforderlich. Rolläden sind nur dann zulässig, wenn die erforderlichen Rollädenkästen in der Fassade nicht sichtbar sind. Klapp– und Schiebeelemente aus Holz sind zulässig.
3. Dächer:
 Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

↔ Die Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Die Dächer sind als reine, symmetrische Satteldächer (SD) auszuführen, Krüppelwalm- u. Mansarddächer sind unzulässig.

Die Dächer der Baukörper E dürfen ausnahmsweise als unsymmetrisches Satteldach ausgeführt werden.

Die Dachflächen aller Baukörper sind in roten Tonziegeln auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in gleicher Neigung wie die Dachfläche sind zulässig.

Aneinandergereihte Baukörper sind mit identischen Materialien desselben Fabrikates und in gleicher Bauart und Detailgestaltung auszuführen.

Die Dachformen und -neigungen der einzelnen Baukörper sind in der Festsetzungsschablone festgelegt.

Dachaufbauten sind grundsätzlich als Schleppgaupen, als traufdurchstoßende Giebelhäuschen mit Satteldach oder flachem Segmentbogen mit einer Einzellänge von 1,50m zulässig. Die Gesamtlänge darf beim Baukörper A max. 1/5, bei den Baukörpern B max. 1/8 und bei den Baukörpern C+D max. 1/6 der Trauflänge je Seite betragen.

Es ist ein Mindestabstand von 1.80 m zum Ortgang einzuhalten.

Im Spitzbodenbereich und bei dem Baukörper E sind Gaupen unzulässig.

Die Dachaufbauten sind mit roten Tondachziegeln, Glas oder Zink einzudecken. Die seitliche Bekleidung der Aufbauten ist in Zinkblech, Holz (natur oder dunkelfarbig) oder Glas auszuführen.

Dachflächenfenster sind zulässig. Dachlichtbänder an der Traufe oder im Firstbereich über die gesamte Trauf- oder Firstlänge, in gleicher Neigung wie das Hauptdach und in max. Höhe von 1/5 der schrägen Dachfläche (je Traufseite) sind zulässig. Die Dachlichtbänder können in Teilbereichen auch mit einer Zinkeindeckung versehen werden.

Die Dachüberstände an den Traufen dürfen max. 35cm, an den Ortgängen max. 15cm betragen.

Die Schornsteinköpfe sind massiv in rotem Verblendstein und müssen im unmittelbarem Firstbereich (max. 1m seitlich der Firstlinie) angeordnet werden. Dachdurchstoßende glänzende Abgasrohre sind unzulässig.

4. Balkone / Vordächer / Brüstungsgitter:

Balkone und Loggien sind generell unzulässig.

Vordächer und Brüstungsgitter sind grundsätzlich nur aus Stahl und Glas zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Flächenhafte Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste Nr.1. Pflanzabstand der Gehölze 1.0 x 1.0m, Stammumfang mind. 16-18cm, Sträucher mind. 2x verpflanzt, 80-100cm. Bei Ausfall von Gehölzen sind Fehlstellen derart mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen, daß der Gesamteindruck erhalten bleibt.



Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstammbäumen aus lokalen Sorten. Von der Gesamtfläche sind jeweils ca. 60% mit Obstgehölzen mit einem Abstand untereinander von mind. 5,00m zu bepflanzen. Die Wiesenfläche ist als 2-schurige, extensive Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen, die Obstbäume sind gegen Verbiß zu schützen. Pflanzqualität der Obstbäume Stammumfang 16-18 cm, Auswahl Pflanzliste Nr.2.



Weiterentwicklung der Wiesenfläche zur extensiven Weidefläche. Entwicklung eines Krautsaumes mit wechselnden Breiten von 1.5 - 3.00m im Bereich des Überganges zum Graben. Die vorhandenen Einzelgehölze und Gehölzgruppen sind gegen Verbiß zu schützen.



Erhalt von waldartigen Laubbaumbestand
Erhalt von Baumgruppen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

1. Pflanzung von funktions- und standortgerechten, heimischen großkronigen Bäumen, als Hochstämme, im Bereich der Hofflächen als Hofbaum. Pflanzqualität: Stammumfang 20-25 cm, gem Pflanzliste Nr.1
2. Pflanzung von funktions- und standortgerechten, heimischen kleinkronigen Laubbäumen im privaten Gartenbereich der Neuanlagen. Mindestens 1 Baum je 300 qm Grundstücksgröße, Stammumfang 16-18 cm, gem Pflanzliste Nr.1
3. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen im Übergang zur Weidefläche / Streuobstwiese sind auf den privaten Flächen Schnitthecken, Höhe ca. 1.40 m anzupflanzen. Pflanzqualität mind. einreihig, 3 Pflanzen/ Meter, Heckenware 2xv, oB, 125-150 cm, Auswahl siehe Pflanzliste Nr. 1

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

In Abstimmung auf die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse ist das unbelastete Regenwasser der Dachflächen und Verkehrswege innerhalb des zum Bebauungsplangebiet gehörenden Grundstücks durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zurückzuhalten und zeitverzögert an den vorhandenen Gräben abzugeben. Der Flächenbedarf und der genaue Standort des Regenrückhaltebeckens ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag über den Entwässerungsantrag für das Regenwasser nachzuweisen. Das Ufer des Regenrückhaltebeckens soll in unterschiedlichen Böschungsneigungen ausgeführt werden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher vorzusehen und die Krautvegetation soll naturnah ausgebildet werden.

Pflanzliste Nr.1:

Baumarten:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Hängebirke / Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Straucharten:	
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rubus fruticosus ssp.	Brombeere
Schnitthecken:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Rainweide

Pflanzliste Nr.2:

Obstsorten:	
Jakob Lebel	Gellerts Butterbirne
Roter Boskoop	Gute Graue
James Grieve	Gute Luise
Bohnapfel	Bühler Frühzwetschge
Augustapfel	Hauszwetschge
Cox Orange	Mirabellen
Berlepsch	Große schwarze Knorpelkirsche
Ingrid Marie u.a.	Kassins Frühe u.a.

Nachrichtliche Darstellung

..... Grundstücksgrenze

Hinweise

1. Im Plangebiet ist mit Geruchsimmissionen von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Im Bereich des Bestandes der Hofstelle Schulze Wernhove kann es zu durch Pferdehaltung bedingte Immissionen kommen.
2. Lärmvorsorge: Im Bereich der Kreisstraßen kann es zu erhöhten Verkehrsgeräuschimmissionen kommen. Es wird daher empfohlen ruhebedürftige Räume, wie Schlafzimmer, auf den von den Kreisstraßen abgewandten Seiten anzuordnen.
3. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen!