

Textliche Festsetzungen

- 1) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 1 BauGB
~~In den WA Gebieten sind nur Wohnhäuser zulässig.*~~
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.
Gemäß § 16 BauNVO werden die Traufenhöhen (Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Dachhaut) für WA1 und WA2 auf max. 6,50 m gemessen auf OKF Erdgeschoß festgesetzt. OKF Erdgeschoß darf max. 0,50 m - Mitte des Gebäudes - über fertiger Straßenoberkante bzw. Wohnweg oder BFl-Fläche nicht überschreiten.
Entlang der Straße Münsterfort wird die Firsthöhe auf max. 12,00 m über jetziger Straßebefestigung festgesetzt.
- 2) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
Die Bereiche (siehe Schraffur) zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind private Grünflächen - Vorgärten -.
Die festgesetzten Vorgartenbereiche an Straßen, Wegen und GFl-Flächen müssen offen bleiben und dürfen nur dann eingefriedigt werden, wenn es im Plan dargestellt ist. Die nicht eingefriedigten Vorgärten sind mit Rasenkantensteinen abzugrenzen.
- 3) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
Die eingetragenen Hauptfirstungen sind bindend. Untergeordnete Nebengiebel sind möglich.
- 4) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
Nach § 47 BauONW ist der Nachweis mit 1,5 Stellplätzen pro Wohnungseinheit (= 2 Stellplätze für ein Einfamilienhaus sowie 3 Stellplätze für ein solches mit Einliegerwohnung) zu erbringen. Bei Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungseinheiten ist der erforderliche Stellplatznachweis mit 1,25 Stellplätzen/WE zu ermitteln.
Garagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
Stellplätze im Vorgartenbereich sind nur zulässig in Rasenlochsteinen, Rasenpflaster o.ä. wasserdurchlässigem Material.
- 5) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
Kennzeichnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile für Wohnhäuser.

*.. Änderung gemäß Beschluß des Rates der Stadt Werne vom 15.02.1995.

6) Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Entlang der Nordgrenze der Selmer Landstraße (L 507) sind standortgerechte Laubbäume (Ahorn und Eiche) und Gehölze (Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7) Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 BauONW

Sämtliche Bauten sind mit einem Flächenanteil von mind. 70% mit gebrannten Vormauersteinen zu verblenden.

Ausgeschlossen sind glasierte Vormauersteine und Wandfliesen.

Je Doppelhaus und Hausgruppe ist ein einheitlicher Vormauerstein und Dacheindeckung zu verwenden.

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glänzende, engobierte oder glasierte Dachziegel sind ausgeschlossen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 je Traufenlänge zulässig.

Für Gebäudeteile, die mit einem Flachdach versehen werden, wird eine Dachbegrünung festgesetzt.