

Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße", 4. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Eingangsbereich im Mittel nicht mehr als 0,50 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen.

Die in § 19 Abs. 4 Bau NVO aufgeführten zugelassenen Überschreitungen der Grundflächenzahl sind ausgeschlossen.

Im mit WA1) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind max. 10 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei geneigten Dächern ist eine Firsthöhe von 12,00 m (gemessen von OK angrenzende Verkehrsfläche) nicht zu überschreiten.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 Abs. 2 2. BauNVO).

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Carports (überdachte Stellplätze), Tiefgaragen, Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Bepflanzungsmaßnahmen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 30 % mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Bepflanzungsvorschlag).

Für die mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind folgende Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- Säulenrotbuche (*Fagus sylvatica fastigiata*) Stammumfang 18- 20 cm, Höhe ca. 6 m (ohne Herstellungszeit)
- Säulenblutbuche (*Fagus sylvatica purpurea fastigiata*) Stammumfang 20 - 25 cm, Höhe ca. 6 m (ohne Herstellungszeit)

5. Besondere Umweltschutzmaßnahmen

Die im Geltungsbereich der 4. Änderung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind bei Baumaßnahmen vor Gefahren zu schützen, die die Pflanzen schädigt oder deren Lebensbereiche beeinträchtigt. Diesbezüglich sind Maßnahmen der DIN 18920 sowie der RAS-LG 4 anzuwenden. (Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25 b BauGB)

Insbesondere sind folgende Maßnahmen zwingend zu befolgen:

- Schutz von Bäumen vor chemischen Verunreinigungen (DIN 18920 Absatz 3.1)
- Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden (DIN 18920 Absatz 3.5)
- Schutz des Wurzelbereiches beim Aushub von Gräben und Baugruben (DIN 18920 Absatz 3.9)
- Schutz von Bäumen bei befristeter Grundwasserabsenkung (DIN 18920 Absatz 3.12)
- Schutz des Wurzelbereiches von Bäumen bei Belägen (DIN 18920 Absatz 3.13)

Abgrabungen, Baugruben, Gräben o.ä.) im Wurzelbereich der Bäume dürfen nur durch Handschachtung erfolgen. Der Vegetationsbereich ist mit einem Wurzelschutzvorhang zu schützen. Geschädigte Wurzeln sind unverzüglich mit Wundverschlussmittel zu behandeln. Bei Grundwasserabsenkung sind die Pflanzen durch ständige Bewässerung zu schützen (RAS-LG 4 Abschnitt 7).

Die Schutz- und Vorsorgemaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einem Landschaftsplaner und / oder einem Architekten zu kontrollieren und begleiten und in den Leistungsverzeichnissen der Gewerke zu berücksichtigen. Ausschachtungen sind von einem o.g. Fachmann zeitnah zu überwachen.

Bei festgestellten Schäden sind die in den RAS-LG 4 aufgeführten Reparationen und Nachbehandlungen unverzüglich in Anwendung zu bringen.

6. Immissionsschutz

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sämtlicher Gebäude- und Gebäudeteile, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, derart herzustellen, daß Schwingungs- und Geräuschemissionen die in der DIN 45680 festgelegten Kriterien und Richtwerte nicht überschritten werden. Hierfür ist eine der unten aufgeführten Maßnahmen anzuwenden: (Festsetzung gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. Elastische Lagerung des gesamten Gebäudes einschließlich ihrer Fundamente auf gemischtzelligem Polyätheretherethan (PUR)
2. Elastische Lagerung des gesamten Gebäudes unterhalb der Decke über dem Kellergeschoss Stahlfederbasis.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

Das Dachgeschoss ist als gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückliegendes Geschoss (Staffelgeschoss) auszubilden. (§ 2 Abs. 5 Satz 4 BauO NW)

Drempelkonstruktionen sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist bei geneigten Dächern mit einer Toleranz von $\pm 3^\circ$ zwingend einzuhalten.

Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

2. Materialien

Außenliegende Wandflächen sind mit Verblendmauerwerk zu bekleiden.

Für das Staffelgeschoss sowie für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker und vergleichbares sind außerdem andere Materialien zulässig.

3. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Bereich des Bebauungsplanes sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz der geforderten Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Grundwasserhaltung und Grundwassernutzung

Die Grundwasserhaltung und Grundwassernutzung sind aufgrund des Belastungsverdachts nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Gegebenenfalls sind Grundwasserproben vorzunehmen,

Anlage zu den textlichen FestsetzungenBepflanzungsvorschlag

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG getroffen worden sind, vorgeschlagen:

Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes grossularia	Stachelbeere
Cornus (versch. Arten)	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus (versch. Arten)	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymos europaeas	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum (versch. Arten)	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Prunus serotina	späte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
nur Rosa canina	Heckenrose
Salix (versch. Arten)	Weiden
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Baumarten

Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche
Ulmus campestris	Feldulme
Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pubescens	Moorbirke
Populus tremula	Espe
Salix	Weiden
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Castanea sativa	Kastanie