

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 18 A "Neuenkirchener Straße - Nord"

1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Zulässigkeit von Vorhaben gelten neben den Festsetzungen im Planteil, der Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998. Sofern der Immissionsschutz nachgewiesen werden kann, ist auch die Anwendung der jeweils niedrigeren Abstandsklasse zulässig (§ 31 (2) BauGB i. V. m. 2.4.1.1 Abstandserlass). Auch kann 2.2.2.5 des Abstandserlass in Betracht der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen im Außenbereich angewandt werden.

Einzelhandelsnutzungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, außer:

Verkauf von Waren und Zubehörteilen aus der Eigenproduktion. Die Verkaufsfläche darf jedoch 200 qm nicht überschreiten.

GE 1 / GE 2:

Wohnnutzungen gem. § 8 (3) 1. BauNVO sind unzulässig.

GE 2:

Nutzung gem. § 8 (2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie anderweitige Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Planteil festgesetzte Geschosshöhe kann ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, wenn es sich um Werkhallen ohne Zwischendecken handelt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Gebäudeteile, wie kleine Zwischentrakte, Treppenhaustürme, Fahrstuhlschächte können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Garagen und Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen oder in den nicht überbaubaren Bereichen zu öffentlichen Erschließungsanlagen, außer zur Straße Lange Water zulässig.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Grundstücksflächen sind auf ein Niveau von mind. 45.00 müNN anzufüllen.

1.5 Bepflanzungs- Landschaftspflegerische Maßnahmen

Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe ab 0,80 m - bezogen auf OK Fahrbahn freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (sh. Pflanzliste). Flächenhafte Versiegelungen, mit Ausnahme nötiger Erschließungs- und Stellplatzflächen sind unzulässig. Mindestens 40 % der Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Je 5 Stellplätze ist ein

heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderung erfüllen:

Stammumfang: mind. 20 cm

Bäume sind jedoch nicht auf der mit Leitungsrecht belegten Flächen entlang Lange Water zu pflanzen.

Anstelle eines Baumes können heimische Straucharten der u.a. Gattung, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt. Für Neuanpflanzungen sind nur die im Anhang aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

Entlang der Westumer Landstraße wird ein 6m breiter Grünstreifen auf öffentlichem Grundstück angelegt. Die Pflanzen sind anhand der potentiellen natürlichen Vegetation auszuwählen (sh. Pflanzliste). Die Pflanzanordnung der Sträucher ist flächendeckend in Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen. Je 200 qm ist ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind mit Wildschutzzäunen einzufrieden.

1.6 Regenwasserbehandlung

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierfür sind Genehmigungen gem. § 58 LWG, § 7 WHG einzuholen. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

Für den Fall ,dass die Nutzung des Regenwassers zur Toilettenspülung o.ä.vorgesehen sein sollte, ist dafür eine gesundheitsaufsichtliche Genehmigung beim Gesundheitsamt des Kreises Steinfurt einzuholen.

2 Hinweise

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (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, Westfälisches Museum für Archäologie/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).

Löschwasserversorgung

Die Feuerlöschwasserversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.

Fernmeldewesen

Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Altlasten / Bodenbelastung

Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Immissionen

Die Bereiche der GE 1 und GE 2 sind aufgrund einer benachbarten Masttierhaltung mit Geruchsmissionen vorbelastet.

Baum- und Pflanzenschutz

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18 920 und RAS - LG 4 zu beachten.

Anhang Pflanzliste

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Espe	Populus tremula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzerle	Alnus glutinosa (nur am Fließgewässer)
Weiden	Salix spec. (nur am Gewässer)
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher:

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Salweise	Salix caprea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus mono- gyna und Cr. laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gemeine Felsenbirne	Amelanchie ovalis
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Wildapfel	Malus silvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Ohrweide	Salix aurita