

# 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.

Die Verbote und Genehmigungspflichten gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben unberührt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Dirempel (gemessen an der Außenkante des Gebäudes von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante der Dachhaut) darf bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss die Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Dirempelkonstruktion unzulässig. Abweichungen hiervon sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebende Maß zulässig, wenn der Rücksprung im Gebäude 50% der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitflügig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u.ä. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 (1) 20 BauGB). Bei der Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche können festgesetzte "Private Grünflächen" hinzugerechnet werden.

Die Erdgeschoßhöhe im Eingangsbereich ist mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Solaranlagen in und auf baulichen Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

## 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Es werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Tiefgaragen, Nebenanlagen und untergeordnete baulichen Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baugrenzen dürfen hierbei durch die vorstehend beschriebenen Anlagen um höchstens 3,00 m überschritten werden.

An- und Vorbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Grundfläche von max. 4,0 qm zulässig, ein Abstand von min. 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Außerhalb dieser Flächen sind jegliche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern Gründe des Nachbarschutzes, Wasserschutzes und Naturschutzes nicht entgegenstehen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptflichtrichtungen und Gebäudeorientierungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

#### 4 Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Wasserschutzverordnung auszuführen. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist Verkehrsberuhigt auszubilden.

#### 5 Bepflanzungsmaßnahmen

Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sich behinderender Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m, bis 2,50 m - bezogen auf OK Fahrbahn - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grundstückseinfriedungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z.B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 1,50 m, über Geländehöhe betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z.B. Kanlensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsatzung unberührt.

Im Vorgarten eines jedes Wohnbaugrundstückes ist ein einheimischer, hochstämmiger Baum (z.B. Hainbuche, Kopfweide o.ä.) mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten.

Die Neuanpflanzung sollte folgenden Anforderungen entsprechen: Stammhöhe 1,80 m, Stammumfang mind. 14 cm. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote soweit vorhanden - nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB). Alternativen Standorten zum Anpflanzen eines Baumes auf dem Baugrundstück kann im Wege der Ausnahme zugestimmt werden, sofern unmittelbar vor dem Baugrundstück innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt ist.

Die vorhandene Wallhecke entlang der Botschung ist vom Eigentümer zu erhalten und zu pflegen.

#### 6 Regenwasserbehandlung

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist zu versickern, sofern die wasserbautechnische Bedingungen dies ermöglichen. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

#### 7 Versorgung

Anlagen für eine Nahwärmeversorgung, weitere Anlagen für eine zentrale Versorgung des Wohngebietes sowie für erneuerbare Energien sind in dem allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig.

#### 8 Besondere Umweltschutzvorkehrungen

Die ober- und unterirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 g WHG, „Verordnung über brennbare Flüssigkeiten“ (VbF) sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Ernstetten, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

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

## 1 Dachgestaltung

Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 3 Grad zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Als Dachform für das Hauptgebäude sind das Satteldach, in Ausnahmen sind Walmdächer und gegeneinandergestellte Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Je Doppelhaus und Hausgruppe ist die gleiche Dachneigung und Dachform zu verwenden.

Dachendeckungen sind als rote bis rotbraune Pfannendächer zulässig. Ausnahmen für Dachbegrünung, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile sind zulässig.

## 2 Außenflächengestaltung

Die Außenwandflächen sind in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk und/oder in naturbelassenem Holz auszuführen. In untergeordneten Bauteilen sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.

## 3 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind ohne sichtbare Neigung herzustellen und zu begrünen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,80 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Schließen der Längsseiten sind nur in Form von Sichtschutzzäunen einschl. Rankhilfen zulässig.

## Hinweise

### 1 Wasserrecht

Auf die besonderen Bestimmungen der Wasserschutzverordnung Einsdellen vom 12.04.1976 wird hingewiesen.

Innerhalb der privaten Grundfläche im Wasserschutzgebiet Zone I sind gemäß § 5 Wasserschutzgebietsverordnung Einsdellen insbesondere folgende Tatbestände verboten: jegliche Bebauung, Ablagern von Schutt und Abfallstoffen, unsachgemäße Düngung mit animalischen Stoffen (Ausbringung von Jauche, Gülle und Stalldung), unsachgemäße Verwendung von Handelsdüngern als Salze oder in flüssiger Form, das Bewässern (z.B. Verrieseln oder Verregnen) von hygienisch nicht einwandfreiem Wasser, die Anlage von Parkplätzen, das Vergaben von Tierleichen.

Baugruben sind ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial (z.B. mit sterilem Sand, zu verfüllen, Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige hohlraumtschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.

Zur Grundrundung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Druckbeschichtungen und Isolieranstriche auf Bitumenbasis.

Die Verwendung von Recyclingstoffen (z.B. für Hofbefeuchtungen, Unterbau, Tragschicht, usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen (Hauszüge, Gehweg, usw.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Die hierfür erforderliche Erlaubnis gem. § 7 WlUG ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Anwendungen von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garajeinfahrten, Parkplätze,

~~Hauszüge, etc.) ist verboten. Bodenbelastungen oder Verkeimungsstellen sind im Planungsbereich nicht toleriert.~~

## 2 Bodendenkmale

Dem westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtfläche und ihrer Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW).

## 3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind niveaugleich auszubilden. Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.

## 4 Grünflächen

Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit einheimischen Gehölzen zu gestalten.

## 5 Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugeordnete Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 10 BauO NW zu beachten.

## 7 Fernmeldewesen

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukundigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

## Re-pflanzungsvorschlag

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)    | Hartnagel            |
| Corylus avellano          | Haselnuß             |
| Crataegus (versch. Arten) | Weißdorn             |
| Crataegus scoparius       | Besenginster         |
| Fraxinus europaeus        | Platanulchen         |
| Fraxinus 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             |
| Rosa canina               | Heckenrose           |
| Salix (versch. Arten)     | Weiden               |
| Sambucus nigra            | Schwarzer Holunder   |
| Viburnum opulus           | gemeiner Schneeball  |

## Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

### 1 Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen

100%ige Kompensation des Verlustes an infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung. Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Rigolenform in den Grundstücksumgebenden Randstreifen.  
Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß bzw. Verdunstung, was u.a. der Versickerung zugute kommt.  
Orientierung der Wohngrundrisse zur Sonne (passive Solarenergienutzung).  
Bei Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z.B. durch Verwehung von wassergebundenen Deckflächen.

### 2 Die ökologische/hydraulisch nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z.B. ein Minimierungsangebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

### Baumarten

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Acer pseudo-platanus | Bergahorn         |
| Betula verrucosa     | Sandbirke         |
| Carpinus betulus     | Platanbuche       |
| Fagus sylvatica      | Rotbuche          |
| Lilium cordata       | Winterlinde       |
| Pinus sylvestris     | gemeiner Kiefer   |
| Pinus avium          | Vogelkirsche      |
| Quercus pedunculata  | Stieleiche        |
| Sorbus aucuparia     | gemeine Eberesche |
| Ulmus campestris     | Feldulme          |
| Tilia                | Linde             |