

STADT EMSDETTEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 E "HORSTINGSHEIDE-OST"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Die Verbote und Genehmigungspflichten gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben unberührt.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Zur Gliederung der Fassaden dürfen Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker bis zu 0,75 m die Baugrenzen überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes, wobei Reihen- und Doppelhäuser als Einzelgebäude gelten.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % bei einer GRZ von 0,3 und 40 % bei einer GRZ von 0,4 einzuhalten. Wird der zulässige Versiegelungsgrad überschritten, sind je angefangene 20 m² wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 3 m²)
Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, wilder Wein vorzusehen.
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen gem. Pflanzliste
- 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten.

3. Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Sonstige Festsetzungen

Die kleinste gestalterische Einheit ist das Baufenster. Baufenster sind definiert durch die einheitliche Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der zusammenhängenden überbaubaren Flächen.

Fassaden

Die Fassaden der Doppel- und Reihenhäuser sind in jedem Baufenster einheitlich zu gestalten. Möglich sind Holzfassaden, Mauerwerk- und Putzfassaden in einheitlichen Materialtönungen. Für untergeordnete Fassadenteile sind auch andere Materialien zulässig. Garagen sind im Material dem Hauptgebäude anzupassen. Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.

Dachformen

Reihenhäuser und Doppelhäuser sind einheitlich im Baufenster zu überdachen. Ausgeschlossen sind Walm-, Krüppelwalmdächer und Flachdächer. Garagendächer sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind vorzugsweise zu begrünen. Dachüberstände über 1,0 m Tiefe sind nicht zulässig.

Dachdeckung

Die Materialwahl und Farbgebung muß für Doppel- und Reihenhäuser in den Baufenstern einheitlich sein. Bekieste Bitumendächer sind nicht zulässig. Begrünte Dächer bei Doppel- und Reihenhäusern sind nur einheitlich im Baufenster zulässig.

Trauf- und Firsthöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind verbindlich einzuhalten. Bezugsebene ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück an der Erschließungsseite.

Einfriedigungen

Für die Einfriedigung privater Gärten sind lebende Hecken - ggfs. in Verbindung mit Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen - zu verwenden, in Vorgärten jedoch nur bis zu 80 cm Höhe, bezogen auf die Erschließungsfläche.

Vorgärten sind die privaten Flächen zwischen Erschließungsfläche und Gebäudeeingang.

Im Sitzplatzbereich bei Doppel- und Reihenhäusern sind in einer Tiefe von bis zu 3 m auch Mauern und Holzwände gestattet bis zu einer Höhe von 2 m.

Müllbehälter

Müllbehälter sind sichtgeschützt in Boxen oder im Gebäude unterzubringen.

5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit \diamond gekennzeichneten Baugebieten sind nicht mehr als 4 WE zulässig. In den übrigen Baugebieten sind in jeder Hauseinheit bis zu 2 WE zulässig.

6. Regenwasserbehandlung

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen ist zu versickern, sofern die wasserbautechnischen Bedingungen das ermöglichen. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig. Das anfallende Regenwasser von den Zufahrtsflächen ist vollständig in ein geschlossenes Leitungsnetz einzuleiten.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächen zur Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Hecke ist auf der mit **A** gekennzeichneten Fläche dauerhaft zu unterhalten und zu ergänzen.

7.2 Flächen zur Anpflanzung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den mit **B** gekennzeichneten Flächen sind einheimische standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen und als Hecke dauerhaft zu unterhalten.

Die mit **C** gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Obstbäumen, Hochstamm, alte Landsorten als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Die Straßen sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen wie im Bebauungsplan dargestellt zu bepflanzen. Kennzeichnung **E**
Jedem Baum im öffentlichen Straßenraum ist eine ausreichend bemessene unversiegelte Baumscheibe zuzuordnen. Sie ist durch Hindernisse vor Befahren zu schützen. Die Pflanzqualität muß mindestens Betragen: Hochstamm, 4 x verpflanzt aus weitem Stand, Drahtballierung, Stammumfang (STU) 20-25 cm.

Im Bereich der Privatgärten ist pro Einfamilienhaus (E, D, H) wahlweise ein Obstbaum, Hochstamm, alte Landsorten oder ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

In den mit **D** bezeichneten Baugebieten sind den senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen - wie im Plan nachrichtlich dargestellt - min. ein Baum/2 Stellplätze gem. Pflanzliste zuzuordnen.

Pflanzliste

Bepflanzungsvorschlag

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 |
| Evonymos europaeus | 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 | gemeiner Schneeball |

Baumarten

Acer pseudo-platanus
Betula verrucosa
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Tilia cordata
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus pedunculata
Sorbus aucuparia
Ulmus campestris
Tilia

Bergahorn
Sandbirke
Hainbuche
Rotbuche
Winterlinde
gemeine Kiefer
Vogelkirsche
Stieleiche
gemeine Eberesche
Feldulme
Linde

HINWEISE

Wasserrecht

Auf die besonderen Bestimmungen der Verordnung
Wasserschutzgebiet "Wassergewinnungsanlage Grevener Damm"
der Stadt Emsdetten vom 02.06.1998 wird hingewiesen.
Baugruben sind ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z.B. mit
sterilem Sand, zu verfüllen. Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige
hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig
wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.
Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine
wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon
sind Dickbeschichtungen und Isolieranstriche auf Bitumenbasis.
Die Verwendung von Recyclingstoffen (z.B. für Hofbefestigungen,
Unterbau, Tragschicht u.s.w.) bedarf der vorherigen Zustimmung der
Unteren Wasserbehörde.

Die Anwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf
befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garagenzufahrten,
Parkplätzen, Hauszugängen) ist verboten. Bodenbelastungen oder
Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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 Landschafts-
verband 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 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.

Fernmeldewesen

Der Deutschen 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.

Eingriffsregelung

Der Eingriff wird zu 81,1 % im Gebiet kompensiert.

RECHTSGRUNDLAGEN :

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.1998 (BGBl I 1997 Teil 1 Nr 61).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) , in der zuletzt geänderten Fassung .
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) , in der zuletzt geänderten Fassung .
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauONW) in der Neufassung vom 07.03.1995 (GVNW S.218) in der zuletzt geänderten Fassung .
- Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GW NW S. 666/ SGV NW 2033) in der zuletzt geänderten Fassung .