

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 29 B "Spatzenweg West"

I. Rechtsgrundlagen

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).
2. § 86 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 1995 (GV. NW. S. 218, ber. S. 982/SGV. NW. 232).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
4. §§ 7 und 41 der GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert am 17.12.1997.
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

II. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 BauNVO).

MI 1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Unzulässig sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebswohnungen für Betriebsinhaber zulässig sind, wenn sie nicht mehr als 50 % der Gesamtfläche des Grundstückes für den Baukörper und den der Betriebswohnung zugeordneten Nebenanlagen und Freiflächen in Anspruch nehmen. Je Grundstück ist maximal eine Betriebswohnung zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn es sich hierbei nur um Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m² Nutzfläche nicht überschritten wird.

GE Gewerbegebiet mit den unzulässigen Abstandsklassen I-VII
(§ 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn es sich hierbei nur um Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m² Nutzfläche nicht überschritten wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das festgesetzte Gewerbegebiet zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten entsprechend dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 gegliedert. Auf den jeweiligen Gewerbeflächen sind Betriebsarten, die unter die angeführten Abstandsklassen fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsarten unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebswohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie nicht mehr als 30 % der Gesamtfläche des Grundstückes für den Baukörper und den der Betriebswohnung zugeordneten Nebenanlagen und Freiflächen in Anspruch nehmen. Je Grundstück ist maximal eine Betriebswohnung zulässig.

2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Gebäudeteile, d.h. kleine Zwischentrakte, Treppenhaustürme, Fahrstuhlschächte, können gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Spurplatten, Rasensteinen, Schotterterrassen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.

Überdachungen von überdachten Stellplätzen (Carports) sind ohne sichtbare Neigung herzustellen und zu begrünen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,80 m über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche des Grundstücks nicht überschreiten. Schließen der Längsseiten sind nur in Form von Sichtschutzzäunen einschl. Rankhilfen zulässig.

Wände von Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m, aufragende Bauteile von Nebenanlagen und Carports müssen einen Abstand von 0,75 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im öffentlichen Verkehrsraum ist je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Je angefangene 200 m Verkehrsfläche sind weiterhin mindestens zwei heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5. Versickerung von Niederschlagwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

Für die Versickerung sind auf den Grundstücken Anlagen zur Rohr-, Rigolen- oder Schachtversickerung oder Anlagen zur Muldenversickerung herzustellen, sofern bei letzteren eine Beeinträchtigung der Gebäudestandsicherheit ausgeschlossen ist. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Regenwasserversickerung werden auf die maximal zulässige Fläche von Nebenanlagen nicht angerechnet.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten.

7. Waldflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die vorhandenen Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten. Soweit Abgänge zu erkennen sind, sind diese durch gleiche Pflanzenarten zu ersetzen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Flächen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Abs. 3 BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Private Pkw-Stellplätze sind mit mind. einem großkronigen, heimischen Laubbaum je vier Stellplätze zu überkronen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von 2,50 m x 2,50 m auszubilden.

Die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Bäume sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Abgänge sind zu ersetzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die gleichzeitig Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind, sind je 200 m² ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Des weiteren sind diese Flächen dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Im Übergang vom Mischgebiet zum Gewerbegebiet ist ein 5 m breiter Streifen auf den Gewerbegebietsgrundstücken dicht mit standortgerechten, heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen

Hinweise

1. Wasserrecht

Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Wenn das anfallende Oberflächenwasser nicht mit dem eines allgemeinen Wohngebietes vergleichbar ist, ist dieses ggf. vorzubehandeln.

2. Bodenbelastungen und Verdachtsflächen

Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Bodendenkmale

Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW).

Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW).

6. Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen 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 40 BauO NW zu beachten.

7. Fernmeldewesen

Dem Fernmeldeamt 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.

8. Richtfunkstrecke

Der Planbereich wird von der Richtfunkstrecke Rheine - Münster gekreuzt. Zur Betriebssicherheit dieses Richtfunks sollte innerhalb des Schutzstreifens von 200 m Breite gewährleistet sein, dass Bauhöhen von 30 m über Geländeniveau nicht überschritten werden.

9. Löschwasserversorgung

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

Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Weide	Salix spec. (nur am Gewässer)
Hochstämmige Obstgehölze	

Standortgerechte, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Frangula alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna