

## Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1, 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30 C „Märkischer Weg“

### I. Rechtsgrundlagen

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).
2. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert am 17. Dezember 1997.
6. Wasserschutzgebietsverordnung für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Grevener Damm" der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998.

### II. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im gesamten Baugebiet ist eine Sockelhöhe von maximal 0,5 m zulässig, gemessen von Oberkante angrenzender Verkehrsfläche bis Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Bezugsebenen für die festgesetzte maximale Firsthöhe sind die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und die Oberkante Dachhaut. Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Firsthöhe sind nicht zulässig.  
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitflüchtig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
3. **Bauweise, überbaubare Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Im gesamten Baugebiet sind in jedem Einzelhaus und in jeder Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker dürfen bis zu einer Tiefe von 0,75 m die Baugrenze überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

**4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mind. 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Die Belagsflächen der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1405, 169, 430 und 401 sowie der Versorgungsträger zu belasten.

**6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Grevener Damm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Aufenthaltsräume in Wohnungen gem. DIN 4109), passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Fläche	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w.res}$
A	Lärmpegelbereich V	45 dB(A)
B	Lärmpegelbereich IV	40 dB(A)
C	Lärmpegelbereich III	35 dB(A)

An senkrecht zum Straßenverlauf des Grevener Damms orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um einen Lärmpegelbereich reduziert werden. An abgewandten Fassaden kann der passive Schallschutz um zwei Lärmpegelbereiche gemindert werden.

Die Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w.res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Schlafräume mit Fensterausrichtung zum Grevener Damm sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w.res}$  zu berücksichtigen.

**7. Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Straßeneinmündungen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,8 m – bezogen auf Oberkante Fahrbahn – freizuhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 20 % mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, siehe Pflanzliste:

**8. Regenwasserbehandlung** (§ 7 Wasserhaushaltsgesetz und § 51 a Landeswassergesetz)

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig. Für Anlagen, mit denen das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser genutzt wird, ist eine gesundheitsaufsichtliche Genehmigung beim Gesundheitsamt des Kreises Steinfurt einzuholen.

**9. Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Möglich sind Mauerwerk-, Holz- und Putzfassaden. Für untergeordnete Fassadenteile sind auch andere Materialien zulässig.

Die Fassaden und Dachformen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

Garagendächer sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden.

### III. Hinweise

#### 1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Grevener Damm“ Zone III A. Auf die besonderen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Die Wasserschutzgebietsverordnung kann bei der Stadt Emsdetten oder der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt eingesehen werden.

- Baugruben sind ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z.B. Füllboden, zu verfüllen. Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.
- Die Verwendung von Recyclingbaustoffen, Schlacken, Gießereisanden u.a. (für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschichten etc.) bedarf der vorherigen Zustimmung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt. Hinweis: Die Recyclingbaustoffe müssen dem Wert Z 0 der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechen.
- Zur Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe, z. B. lösemittelhaltige Isolieranstriche und Dickbeschichtungen eingesetzt werden.
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen (Garagenvorplatz, Gehwege etc.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Hinweis: Die hierfür erforderliche Erlaubnis gem. § 7 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.
- Für die Lagerung von Heizöl bis zum 50.000 l Fassungsvermögen ist eine Genehmigung gem. der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Hinweis: Die entsprechende Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hauszugängen) ist verboten. Sie dürfen ferner nicht in oder unmittelbar an Gewässern angewandt werden.
- Das Errichten oder Erweitern von Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kfz ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Die-

se Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde der Kreises Steinfurt zu beantragen.

## 2. Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Grevener Damm

Die Garten- bzw. Terrassenbereiche sind in Teilen des Plangebietes lärmvorbelastet. Die Orientierungswerte werden gem. DIN 18005 werden dementsprechend um bis zu 15 dB(A) überschritten.

## 3. 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 Westfälischen 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 NRW).

## 4. Fernmeldewesen

Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

## Anlage zu den textlichen Festsetzungen

### Pflanzliste

#### Straucharten

Acer campestre  
Lonicera xylosteum  
Ribes grossularia  
Cornus (versch. Arten)  
Corylus avellana  
Crataegus (versch. Arten)  
Cytisus scoparius  
Euonymos europaeas  
Prunus padus  
Viburnum lantana  
Ilex aquifolium  
Ligustrum (versch. Arten)  
Malus communis  
Prunus serotina  
Prunus spinosa  
Rhamnus frangula  
nur Rosa canina  
Salix (versch. Arten)  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Feldahorn  
Rote Heckenkirsche  
Stachelbeere  
Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Besenginster  
Pfaffenhütchen  
Traubenkirsche  
Wolliger Schneeball  
Stechpalme  
Liguster  
Wildapfel  
späte Traubenkirsche  
Schwarzdorn, Schlehe  
Faulbaum  
Heckenrose  
Weiden  
schwarzer Holunder  
Schneeball

#### Baumarten

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