

Abschrift

Bebauungsplan Nr. 34 A „Wildgrund-West“ Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB)

Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker dürfen bis zu 0,75 m die Baugrenze überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes, wobei Doppelhäuser als Einzelhäuser gelten. (§ 23 Abs. (3) Satz 2 BauNVO).

Die zulässige GRZ darf auch durch die Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO). Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der GRZ durch die o.g. Anlagen zulässig, wenn je angefangene 20 qm wahlweise die folgenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

- 3 Fassadenpflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, wilder Wein
- 1 einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste
- 1 einheimischer Obstbaum Hochstamm alte Landsorten.

3. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Stellplatz (Stauraum) von mind. 5 m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Sonstige Festsetzungen (§ 86 BauO NW)

Fassaden

Die Fassaden der Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Möglich sind Holzfassaden, Mauerwerk- und Putzfassaden in einheitlichen Materialien. 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.

Dachform

Doppelhäuser sind einheitlich zu überdachen. Ausgeschlossen sind Walm-, Krüppelwalmdächer und Flachdächer. Garagendächer sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden. Dachüberstände über 1 m sind nicht zulässig.

Dachdeckung

Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Materialwahl und Farbgebung muss für Doppelhäuser einheitlich sein. Bekieste Bitumendächer sind nicht zulässig.

Trauf- und Firsthöhen

Bezugsebene für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück an der Erschließungsseite.

Einfriedungen

Für die Einfriedungen privater Gärten sind Hecken - ggfls 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 Haupteerschließungsfläche und dazugehöriger Gebäudefront.

Im Sitzplatzbereich bei Doppelhäusern 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)

Im gesamten Baugebiet sind in jeder Hauseinheit bis zu 2 WE zulässig.

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

Die öffentlichen und privaten Stellplatzflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen (1 Baum / 3 Stellplätze) gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Jedem Baum ist eine 10 qm große unversiegelte Baumscheibe zuzuordnen.

Die Festsetzungen der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken auf privater Grünfläche sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Eine Gelände-Aufwallung mit einer Höhe von 1 m ist dabei auszuführen.

Im Bereich der Privatgärten ist pro Grundstück wahlweise ein Obstbaum Hochstamm, alte Landsorte oder ein Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. Für Einfriedungen und sonstige Pflanzungen ist die Pflanzliste zu berücksichtigen.

Pflanzliste

Bepflanzungsvorschlag

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen für die Festsetzungen nach § 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB getroffen worden sind, vorgeschlagen:

Straucharten

Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina	Heckenrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix (versch.Arten)	Weiden
Ribes grossularia	Stachelbeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus (versch.Arten)	Hartriegel	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Cornus avellana	Haselnuss	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus (versch.Arten)	Weißdorn		
Catalpa bignonioides	Besenginster	Baumarten	
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Acer pseudo platanus	Bergahorn
Prunus padus	Taubenkirsche	Carpinus betulus	Heinbuche
Viburnum	Wolliger Schneeball	Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme	Tilia cordata	Winterlinde
Ligustrum (versch.Arten)	Liguster	Prunus avium	Vogelkirsche
Malus communis	Wildapfel	Quercus pedunculata	Stieleiche
Prunus serotina	Schwarzdorn, Schlehe	Sorbus aucuparia	gemeine Eberesche
Prunus spinosa	Späte Traubenkirsche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Hinweise

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu halten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Veränderung 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.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Soweit sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn zu benachrichtigen.

Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG, Bezirksbüro Netze Rheine, 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.

Geruchsimmissionen

Gelegentlich ist im Plangebiet mit dem Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen.

Einfriedigungen

Zur Bewirtschaftung oder an das Plangebiet angrenzenden Flächen dürfen die angrenzenden Privatgrundstücke nicht auf der Grenze eingefriedigt werden, sondern die Einfriedung muss einen Abstand von 0,5 m zur landwirtschaftlich benutzten Fläche einhalten (gem. § 36 (2) NachbG NW).