

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 82 „Hembergen-Hilgenbrink“

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 3 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**

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD₁ Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 BauNVO).

MD₂ Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

Unzulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 Abs. 6 BauNVO).

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 11 m nicht überschreiten. Die Höhe wird ermittelt ab der Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche des Grundstücks.

Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

An- und Vorbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Grundfläche von max. 4,0 m² zulässig; ein Abstand von mind. 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.

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

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. Ausnahmsweise zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen.

Flächen von Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen müssen eine Breite von min. 3,00 m aufweisen.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Spurplatten, Rasensteinen, Schotterrassen 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind pro Grundstück nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Kugelfanganlage und die umliegenden Flächen im Nordwesten des Plangebiets können nur von im Dorf ansässigen Vereinen für Feste genutzt werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünstreifen nördliches Plangebiet) sind je 50 m² ein heimischer Baum zu pflanzen. 5 % der Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind mit Hecken zu bepflanzen. Die Bäume und Hecken sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die auf den privaten Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind je 200 m² Fläche ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind gleichzeitig dicht mit Hecken zu bepflanzen (Ausnahme: Bereich der Kugelfanganlage). Die Bäume und Hecken sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Versickerung von Niederschlagwasser

Das anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die wasserbautechnischen Bedingungen dies ermöglichen. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

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

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

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

Dachgestaltung

Als Dachform für das Hauptgebäude ist das Satteldach, in Ausnahmen das Walmdach zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Je Doppelhaus ist die gleiche Dachneigung und Dachform zu verwenden. Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachgauben sind mit Ausnahmen von überdachten Stellplätzen von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist zwingend einzuhalten. Sie liegt bei eingeschossiger Bauweise zwischen 42⁰ und 48⁰, bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 28⁰ und 32⁰ (Altgrad).

Dacheindeckungen sind als rote bis rotbraune oder schwarze Pfannendächer zulässig. Für einzelne Teilflächen sind Ausnahmen z. B. Dachbegrünung, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile zulässig. Je Doppelhaus ist die gleiche Einfärbung der Dacheindeckung zu wählen.

Am Ortgang (Schnittlinie der Dachhaut mit lotrecht projizierter Außenkante des Giebelmauerwerks im Erdgeschoß) darf ein Dachüberstand von 50 cm nicht überschritten werden.

Der Dremmel (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 Dremmelkonstruktion 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.

Die Traufhöhe (Schnittkante zwischen oberer Dachhaut und lotrecht projizierter Außenkante des Mauerwerks) darf 2,50 m nicht unterschreiten, gemessen von der Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche des Grundstücks. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese $\frac{1}{4}$ der Gesamtrauflänge nicht überschreitet.

Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65% der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Solaranlagen in und auf baulichen Anlagen sind zulässig.

Außenflächengestaltung

Die Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk und/oder in naturbelassenem Holz auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.

Die Eingangshöhe (OKF-EG) ist mit mind. 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen anzunehmen. Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Eingangshöhen aufeinander abzustimmen.

Grundstückseinfriedungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke zulässig. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 2,00 m über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche des Grundstücks betragen. Sie müssen einen Abstand von min. 0,25 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Hinweise

1. Wasserrecht

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 usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

Die Anwendungen von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z. B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hauszugänge) ist verboten.

Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

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) 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).

4. Verkehrsflächen

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

5. Grünflächen

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

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. Bauschutzbereich

Bei einer Kranhöhe von über 45 m ist eine luftrechtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Münster als zuständige Luftfahrtbehörde einzuholen.

9. Kugelfanganlage

Für die Errichtung und Nutzung der Kugelfanganlage ist eine Genehmigung bei der Kreispolizeibehörde in Steinfurt einzuholen.

Pflanzliste

Bodenständige, heimische Bäume sind u.a.:

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

Hochstämmige Obstgehölze

Bodenständige, heimische Sträucher sind u.a.:

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

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 82 „Hembergen-Hilgenbrink“, 1. Änderung

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
4. Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256/ SGV. NW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439/ SGV. NW 2129).
5. Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).

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

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 11 m nicht überschreiten. Die Höhe wird ermittelt zwischen der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße und der Oberkante Giebel.

Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

An- und Vorbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Grundfläche von max. 4,0 qm zulässig; ein Abstand von mind. 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.

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 Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen von Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen müssen eine Breite von mind. 3,00 m aufweisen.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind ohne sichtbare Neigung herzustellen und zu begrünen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,80 m über der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind pro Grundstück nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die auf den privaten Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

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

Dachgestaltung

Als Dachform für das Hauptgebäude ist das Satteldach, in Ausnahmen das Walmdach zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachgauben sind mit Ausnahmen von überdachten Stellplätzen von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist zwingend einzuhalten. Sie liegt bei eingeschossiger Bauweise zwischen 42° und 48°, bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 28° und 32° (Altgrad).

Dacheindeckungen sind als rote bis rotbraune oder schwarze Pfannendächer zulässig. Für einzelne Teilflächen sind Ausnahmen z. B. Dachbegrünung, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile zulässig.

Am Ortgang (Schnittlinie der Dachhaut mit lotrecht projizierter Außenkante des Giebelmauerwerks im Erdgeschoß) darf ein Dachüberstand von 50 cm nicht überschritten werden.

Der Dremmel (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 Dremmelkonstruktion 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.

Die Traufhöhe (Schnittkante zwischen oberer Dachhaut und lotrecht projizierter Außenkante des Mauerwerks) darf 2,50 m nicht unterschreiten, gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese ¼ der Gesamtraufhöhe nicht überschreitet.

Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65% der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Solaranlagen in und auf baulichen Anlagen sind zulässig.

Außenflächengestaltung

Die Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk und/oder in naturbelassenem Holz auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.

Die Eingangshöhe (OKF-EG) ist mit mind. 15 cm und höchstens 50 cm über der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße anzunehmen. Grundstückseinfriedungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke zulässig. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 2,00 m über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche des Grundstücks betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,25 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Hinweise

1. Wasserrecht

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 usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

Die Anwendungen von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z. B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hauszugänge) ist verboten.

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) 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).

4. Grünflächen

Die privaten Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu gestalten.

5. Bauschutzbereich

Bei einer Kranhöhe von über 45 m ist eine luftrechtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Münster als zuständige Luftfahrtbehörde einzuholen.

Pflanzliste

Bodenständige, heimische Bäume sind u.a.:

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

Bodenständige, heimische Sträucher sind u.a.:

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