

Bebauungsplan Nr. 120

"Alt Hanfelde", Teil 2

Satzungsfassung 02.09.2002

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Garage und Nebenanlagen

Geschlossene sowie offene Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

In dem Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
(1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

1.5 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- a) Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Die gemäß Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (Siehe auch "Kennzeichnung und Hinweise").
- c) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze in einem 3 m breiten Streifen mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (Siehe auch "VI. Pflanzliste")
- d) Auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebieten für Einzelbäume sind jeweils ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum (Empfehlung Eiche) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Regenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Stellplätzen, Hof- und Zufahrtsflächen sowie Gebäuden darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen oder geleitet werden, es ist einer privaten Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gestaltung der Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten

- a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Satteldächern sowie mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° auszubilden.
- b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.
- c) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.
- d) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.

2.2 Gestaltung der Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten

- a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.
- b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
- c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbtönen auszuführen.
- d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

Bebauungsplan Nr. 120

"Alt Hanfelde", Teil 2

Satzungsfassung 02.09.2002

III. Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Bodendenkmale

- Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.2 Regenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung in Form von Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Vor Einleitung ist der übliche Erlaubnisantrag nach § 2, 3, 7 Wasserhaushaltsgesetz über die Stadt Emsdetten bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Steinfurt, zu stellen.

Die genauen Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zur Art und Dimensionierung von Versickerungsanlagen können bei der Stadt Emsdetten Fachdienst 66, Abt. 662, eingeholt werden. Ein detailliertes Bodengutachten liegt dort vor.

3.3 Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

3.4 Lärmimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße 481 zu erwarten. Eine Abschätzung der Lärmimmissionen ergab, dass keine passive Schallschutzmaßnahmen für die Allgemeinen Wohngebiete in diesem Bebauungsplan erforderlich sind.

3.5 Geruchsmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geringe, ortsübliche Geruchsmissionen, ausgehend von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen in der Umgebung, zu erwarten.