

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen (der Versorgung dienende Läden) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB)) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, §17 und § 18 Abs. 1 BauNVO

- 2.1 Zahl der Wohnungen
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

2.2 Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

- 2.2.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben.
- 2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

3. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO längsseitig entlang dem Föhrendamm sowie der Planstraßen A und B unzulässig.

3.2. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO längsseitig entlang dem Föhrendamm sowie der Planstraßen A und B unzulässig.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte, vorhandene Grünstruktur (ehemalige Wallhecke) ist von den Eigentümern in ihrer räumlichen Ausdehnung dauerhaft zu erhalten (ausgenommen Pflegeschnitt). Abgängige Pflanzen sind unverzüglich gemäß Pflanzenliste (siehe Punkt 5) zu ersetzen

Zur Bepflanzung sind mind. 4 Arten der unten stehenden Pflanzliste auszuwählen und im Wechsel anzupflanzen.

Im Umfeld der Fläche sind die Schutzvorschriften DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)und RAS-LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Der mit Pflanzgebot festgesetzte Pflanzstreifen ist von den Eigentümern mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind unverzüglich zu ersetzen.

Zur Bepflanzung sind mind. 4 Arten der unten stehenden Pflanzliste auszuwählen und im Wechsel anzupflanzen.

Auf der nördlichen öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sind 5 standortgerechte Laubbäume (Stammhöhe 1,80 m, Stammumfang min. 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe auch Punkt 6)

Auf jedem Wohnbaugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten:

Stammhöhe 1,80 m, Stammumfang min. 16 cm

Der Standort der Anpflanzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Pflanzliste:	
Folgende Arten sind zulässig:	Sorbus aucuparia - Eberesche
Quercus robur - Stieleiche	Salix cinerea - Grauweide
Prunus avium - Vogelkirsche	Corylus avallana - Hasel
Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus laevigata - Weißdorn
Acer campestre - Feldahorn	Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Loniccera xylosteum . Rote Heckenkirsche
Ribes grossularia - Stachelbeere	Cytisus scoparius - Besenginster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Lugustrum (versch. Arten - Liguster)
Ilex aquifolium - Stechpalme	Rubus odoratus - wohlriechende Himbeere
Sambucus racernosa - schwarzer Holunder	Rosa canina - Heckenrose
Rubus fruticosua - Brombeere	

6. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind auf einer Breite von 3.00 m jederzeit zugänglich und begehbar zu halten. Daher ist eine intensive Begrünung durch wurzelbildende Gewächse untersagt. Der Standort der nördlich des Leitungsrechtes festgesetzten Einzelbäume ist so zu wählen, dass durch angemessene Abstandsbreite und Maßnahmen ein Wurzelbewuchs in den Trassenraum auszuschließen ist.

7. Gestaltung von Verkehrsflächen

Fuß- und Radwege sind mit einer wassergebundenen Wegedecke auszuführen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

- 1.1 Dachformen und Dachneigung
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen sind zwingend einzuhalten. Ansonsten sind Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, als geneigte Dächer auszubilden und müssen Dachneigungen von 30° bis 50° einhalten. Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staffelfgeschossen sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staffelfgeschossen sind Drempelkonstruktionen sowie Dachaufbauten unzulässig. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.
- 1.2 Dachaufbauten- und -einschnitte
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäude-seite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Dachaufbauten und –einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Dieses gilt nicht für Sonnenkollektoren. Sonnenkollektoren sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen.
- 1.3 Dacheindeckung
- Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen mit reflektierender Glasur (Edelengobe) sind unzulässig.

2. Gestaltung beweglicher Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind zum öffentlichen Straßenraum mit Hecken, Anpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind an den Grenzen zu Straßenverkehrsflächen einschließlich Fußwegen nur als lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegender sonstiger Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen entlang des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges sind nur als lebende Hecke oder Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegender sonstiger Einfriedung oder leben- der Hecke mit grenzseitig liegendem transparentem Zaun zulässig. Zäune oder sonstige nicht lebende Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,60 m nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen von der Grenze eines Grundstückes, das nach Lage, Beschaffenheit und Größe für eine Bearbeitung mit landwirtschaftlichem Gerät in Betracht kommt, einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Diese Einfriedungen sind nur als lebende Hecke oder Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegender sonstiger Einfriedung oder leben- der Hecke mit grenzseitig liegendem transparentem Zaun mit einer max. Höhe von 1,60 m zulässig.

4. Allgemeines

Doppelhäuser sind in ihrer Baustruktur in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen einander anzupassen.

Gleiches gilt auch für die Ausbildung des Daches einschließlich Aufbauten.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von der Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.
3. Der Geltungsbereich ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Eine Ausbreitungsberechnung ergab, dass der Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete gem. Geruchs- immisionsrichtlinie (GIRL) von 0,10 (relative Geruchshäufigkeit in h/a) im Geltungsbereich nicht überschritten wird. (It. Geruchsgutachten Sachverständigenbüro Langguth, Ahaus-Ottenstein vom 05.03.2007).
4. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.