

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 81 BauO NW

1. Gebäudehöhen, -gestaltung

Drempel (gemessen an der Außenkante des Gebäudes von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante der Dachhaut) darf bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoß die Höhe von 65 cm nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Drempelkonstruktion 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 Erdgeschoßhöhe im Eingangsbereich ist in der "Abweichenden Bauweise" mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm, in der "Offenen Bauweise" mit höchstens 120 cm über der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen.

Solaranlagen in und auf baulichen Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

2. Dachbegrünung

Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 20° sind dauerhaft und vollflächig mit Pflanzen zu begrünen. Bauliche Anlagen oder Gebäudeteile, die zu mehr als 70% verglast sind, bleiben hiervon ausgenommen.

3. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die gemäß der Bauordnung Nordrhein-Westfalen notwendig sind, müssen überdacht ausgeführt werden, sofern sie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur pflanzliche Einfriedungen zulässig.

Entlang der öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur pflanzliche Einfriedungen und/oder Trockennatursteinmauern zulässig.

5. Besondere Bauweise am Rande des Wasserschutzgebietes Zone II

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen in einer besonderen Bauweise zu errichten.

Die Dachflächen sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen.

Ausnahmen hiervon können für Dachflächen mit Glasflächen sowie Solaranlagen gestattet werden:

die Nord- und Ostfassaden sind mit immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen;

Wege sind mit wassergebundener Decke oder offener Pflasterung auszuführen.

Einfriedungen sind nur als Trockennatursteinmauern und/oder pflanzliche Einfriedungen zulässig.

Hinweise

1. Wasserrecht

Auf die besonderen Bestimmungen der Wasserschutzverordnung Emsdetten vom 12.04.1976 wird hingewiesen.

Innerhalb der privaten Grünfläche im Wasserschutzgebiet Zone II sind gemäß § 5 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten insbesondere folgende Tatbestände verboten:

Jegliche Bebauung, Ablagern von Schutt und Abfallstoffen, unsachgemäße Düngung mit animalischen Stoffen (Ausbringen von Jauche, Gülle und Stalldung), unsachgemäße Verwendung von Handelsdünger als Salze oder in flüssiger Form, das Bewässern (z. B. Verrieseln oder Verregnen) von hygienisch nicht einwandfreiem Wasser, die Anlage von Parkplätzen, das Vergraben von Tierleichen.

2. 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, Westfälisches 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).

3. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sollen niveaugleich ausgebildet werden.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Verbote und Genehmigungspflichten gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gem. § 21a (2) BauNVO sowie festgesetzte "Private Grünflächen" hinzugerechnet werden.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

In der "Abweichenden Bauweise" werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 25,00 m betragen.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Tiefgaragen, Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baugrenzen dürfen hierbei durch die vorstehend beschriebenen Anlagen um höchstens 3,00 m überschritten werden. Außerhalb dieser Flächen sind jegliche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern Gründe des Nachbarschutzes, Wasserschutzes und Naturschutzes nicht entgegenstehen.

4. Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Wasserschutzverordnung auszuführen.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist verkehrsberuhigt auszubilden.

5. Gestaltung der Grün- und Gartenflächen

Die Flächen mit "Pflanzgebot" sind mit einem standortgerechten, einheimischen, hochstämmigen Laubbaum je angefangene 50 qm Pflanzgebotfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das "Pflanzgebot für Einzelbaum" ist mit einem standortgerechten, einheimischen, hochstämmigen Laubbaum auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege, Spielanlagen sowie Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig. Die Flächen beinhalten ein Leitungsrecht für offen geführtes Regenwasser zugunsten der Allgemeinheit.

Die vorhandene Walhecke entlang der Böschung ist zu erhalten und zu pflegen.

In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen für eine Regenwasserführung und -versickerung vorzusehen. Dabei sind die Flächen naturnah zu bepflanzen und gestalten.

Die Flächen beinhalten ein Leitungsrecht für offen geführtes Regenwasser zugunsten der Allgemeinheit.

Die hierfür gelegene Fläche im Norden des Geltungsbereiches ist entsprechend einer gesonderten Grünplanung naturnah für die Regenwasserversickerung herzurichten. Wege und Spielanlagen sind zulässig.

6. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist in ein offenes Leitungsnetz zur Versickerung einzuleiten, sofern die wasserbau-technische Bedingungen dies ermöglichen. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

Das anfallende Regenwasser von den Straßenflächen ist vollständig in ein geschlossenes Leitungsnetz einzuleiten.

7. Versorgung

Anlagen für eine Nahwärmeversorgung, weitere Anlagen für eine zentrale Versorgung des Wohngebietes sowie für erneuerbare Energien sind in dem Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig.

8. Besondere Umweltschutzvorkehrungen

Die oberirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 a WHG, § 2 Lagerbehälterverordnung sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdellen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

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, Westfälisches 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).

3. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sollen niveaugleich ausgebildet werden.
Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.

4. Grünflächen

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

5. Regenwasserentsorgung

Anfallendes Regenwasser von nicht überdachten Zufahrten ist auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu leiten.

6. Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung 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.

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.

Weitere Bestandteile dieses Bebauungsplanes

1. Begründung und Erläuterung des Bebauungsplanes mit Anlagen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bauordnung NW vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2033)
6. Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten vom 12.04.1976 der Wassergewinnungsanlage "Grevenener Damm"
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG)