

## 1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Höhenlagen der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BauNVO

Die im Plan festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante der Dachhaut) sind verbindlich einzuhalten.

Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage (Straße) liegen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauONW über Abstandsräume bleiben unberührt.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind mit einheimischen landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Werden mehr als 30 % der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung über 30 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecker) bzw. je angefangene 20 m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- und Grobpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m<sup>2</sup> mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 3 m<sup>2</sup>)  
Als im Rahmen notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu pflanzendes Fassadengrün sind Pflanzen wie Efeu, Spindelstrauch, Geißblatt, wilder Wein vorzusehen.
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mind. 16-18 cm, s. Anlage)
- 1 einheimischen Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die mit einem Pflanzgebot belegten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Fluornözern zu bepflanzen (s. Anlage).

4. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Wallhecken sind dauernd zu unterhalten.

II. Textliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW

1. Fassaden/Dächer

1.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Sinne des § 22 (2) BauNVO ist für die Fassaden und Dächer jeweils das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

1.2 Für eingeschossige Gebäude ist eine Dachneigung von 37 ° bis 45 ° (+/- 3 %) zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Einfriedungen sind unzulässig mit Ausnahme von lebenden Hecken, deren max. Höhe 0,50 m - bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen - nicht überschreiten darf.

III. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1. In den WA-Gebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die Verbote und Genehmigungspflichten gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben unberührt.

In allen Baugebieten mit Ausnahme der Fußnote 1) sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

3. In den Baugebieten mit der Fußnote 1) sind pro Wohngebäude nicht mehr als sechs Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind an der Garteneinfriedung bis zu einer Größe von 2,0 x 2,5 m zulässig, wenn sie der Unterbringung von Gartengeräten und/oder Fahrrädern dienen.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie auf den dafür festgesetzten Flächen. Im Bereich der Baugebiete mit der Fußnote 2) sind notwendige Stellplätze und Carports auch im Vorgartenbereich senkrecht zur Erschließungsfläche zulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

*Ausnahmsweise können bei Grundstücken, die an öffentl. Grün- und Verkehrsflächen liegen, die Baugrenzen zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports nach Norden überschritten werden. An öffentl. Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.*

In den Baugebieten mit der Fußnote 3) sind bei der Realisierung von Hausgruppen Stellplätze/Carports auf der privaten Fläche senkrecht zum nördlich angrenzenden Haupteerschließungsstich zulässig.

Garagen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

6. Im Bereich der zulässigen Stellplatzanlagen ist pro 3 Stellplätze ein Baum anzupflanzen.

kursiv

Textpassage hinzugefügt

IV. Regenwasserbehandlung

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen (Garagenvorplatz, Gehweg usw.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Die hierfür erforderliche Erlaubnis gem. § 7 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

## V. Besondere Umweltschutzvorkehrungen

Die oberirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 g WHG, die Verordnung über brennbare Flüssigkeiten (VbF) sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

### Hinweise

#### Wasserrecht

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

#### Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (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 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

#### Verkehrsflächen

innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.

#### Grünflächen

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

#### Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung 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.

#### Fernmeldewesen

Dem Fernmeideamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeideanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

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.

Die Verwendung von Recyclingbaustoffen (z. B. für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschichten usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Dickschichtungen und Isolieranstriche auf Bitumenbasis.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen (Garagenvorplatz, Gehweg usw.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Die hierfür erforderliche Erlaubnis gem. § 7 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Bepflanzungsvorschlag

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

Straucharten

- Acer campestre
- Lonicera xylosteum
- Rosa grossularia
- Rosa (versch. Arten)
- Corylus avellana
- Crataegus (versch. Arten)
- Cytisus scoparius
- Evanymos europaeus
- Prunus padus
- Viburnum lantana
- Ilex aquifolium
- Ligustrum (versch. Arten)
- Malus communis
- Prunus serotina
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- nur Rosa canina
- Salix (versch. Arten)
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

- Feldahorn
- Rote Heckenkirsche
- Stachelbeere
- Hornmeisel
- Haseinuß
- Weißdorn
- Besenginster
- Pfaffenhütchen
- Traubenkirsche
- Welliger Schneeball
- Stechpalm
- Liguster
- Wildapfel
- späte Traubenkirsche
- Schwarzdorn, Schiene
- Faulbaum
- Heckenrose
- Weiden
- Schwarzer Holunder
- gemeiner Schneeball

Baumarten

- Acer pseudo-platanus
- Betula verrucosa
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Tilia cordata
- Pinus sylvestris
- Prunus avium
- Quercus pedunculata
- Sorbus aucuparia
- Ulmus campestris
- Tilia

- Bergahorn
- Sandbirke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Winterlinde
- gemeine Kiefer
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- gemeine Eberesche
- Feldulme
- Linde