

TEXT

A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf 10,50 m lotrecht gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstückseingrenzung zur Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf 6,00 m lotrecht gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstückseingrenzung zur Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Die Sockelhöhe (OK Ergeschoß-Fußboden) darf 0,50 m lotrecht gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstückseingrenzung zur Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
3. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
5. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Je 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.
6. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Im Verlauf der Erschließungsstraße Föhrendamm ist beidseitig der Verkehrsfläche mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
Die entlang der Straße Föhrendamm innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bestehende bodenständige Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. DACHFORM

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38-42° auszubilden, Krüppelwalmdächer sind mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 , lotrecht gemessen, zulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.

Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

2. DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen unglasierten Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

3. DACHAUSBILDUNG

Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf max. die Hälfte der Traufbreiten der zugehörigen Dachflächen betragen. Diese müssen vom Ortgang (Dachrand am Giebel) einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

4. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen dürfen andere Materialien verwendet werden.

Für die Außenwandflächen von Doppelhaushälften sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. EINFRIEDUNGEN

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke (z.B. Hainbuche) zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, wenn diese in die Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter der Hecke errichtet werden.

HINWEISE

1. DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 02541/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. GERUCHSIMMISSIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Der Immissionswert für Wohngebiete (gem. Geruchsimmissionsrichtlinie 0,10) wird nicht überschritten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in seiner Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBl. 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

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)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)