

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 58 "Auf dem Klei III" der Stadt Hörstel - Ortsteil Riesenbeck

Teil 2: Text; weiterer Bestandteil Teil 1: Plan

A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.
2. Auf den mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen ist gemäß § 9 (1) Ziff. 25 a und 25 b BauGB eine geschlossene Bepflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an einheimischen Laubgehölzen muß dabei mind. 80 % betragen.
3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfdm Straßenlänge mind. 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge).
6. Innerhalb des Änderungsbereiches sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VD, Richtlinie 2719, auszustatten (Schalldämmmaß 30 - 34 dB(A)).

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

1. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßbodens wird mit max. 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachdeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,40 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
3. Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, gelten die Gestaltungsvorschriften zur Traufhöhe und Dachneigung für eingeschossige Gebäude.
4. Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
5. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
3. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils sechs Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
5. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.
6. Den Bauherren wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne) oder auf dem Grundstück zu versickern.
7. Der Planbereich liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Hopsten. Es ist langfristig von einer Lärmbelastung von mehr als 62 dB(A) auszugehen.
8. Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne daß bisher ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird! Auf eine zeichnerische Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.