

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 52 „Am Feldweg/Aldruper Damm“

-Stand: 19.05.2006-Satzung

1. Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
2. Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten und Wohnbaugrundstück, für Doppelhäuser auf zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zu beschränken.
3. Im Plangebiet ist auf den mit ▲ gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ein zusätzliches rechnerisches Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.
4. Im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 3 BauGB ein zusätzliches Staffelgeschoss nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Staffelgeschosse werden wie folgt definiert:
Ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes mindestens 1 m zurückgesetztes oberstes Geschoss. Im WA 1 (entlang der Bebauung „Sternenweg“) sind Staffelgeschosse unzulässig.
5. Im Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche für Garagen und überdachte Stellplätze.
Als Vorgartenbereiche werden die Flächen der Wohnbaugrundstücke definiert, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3,00 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen sind hier die in den Vorgartenbereichen festgesetzten umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.
Der Bestand ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
6. Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Doppelhäusern, die je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten beinhalten, sind je Doppelhaushälfte insgesamt 3 Stellplätze auf dem vorhandenen Grundstück nachzuweisen.
7. Der Bereich des festgesetzten Sichtdreieckes ist von jeder sichtbehindernden Bebauung (Nebenanlagen, Garagen, Carports) freizuhalten.
8. Im Plangebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die Firsthöhe gemessen von der Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche 9 m nicht überschreiten.
9. Die Höhe des Erdgeschossfußboden darf gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 und § 9 Abs. 3 BauGB, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßboden im Eingangsbereich des Gebäudes 0,35 m nicht überschreiten.

10. Der Sparrenschnittpunkt für Sattel- und Walmdächer (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, nicht überschreiten:
- bei eingeschossiger Bebauung 1.10 m
 - bei zweigeschossiger Bebauung 0.75 m
11. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzliche Anpflanzungsmaßnahmen sind in der Begründung geregelt.
12. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind zu 50 % mit standortgerechten Baum- und Straucharten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen (siehe Begründung). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
13. Blickdichte Zaunanlagen sind gegenüber dem Außenbereich entlang der südlichen Anpflanzungs- und Pflanzbindungsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise:

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Mit Erstellung der Mischwasserkanalisation in den Erschließungsstraßen werden die Hausanschlüsse (Anschlusskanal einschließlich Anschluss- und Kontrollschacht) bis auf die Grundstücke herausgelegt.

Gemäß § 45 der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen (BauONW) sind „Abwasseranlagen so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.“ Die Dichtheit der Abwasseranlagen ist vom Eigentümer zu besorgen und nachzuweisen.

Weiterhin sind Abwasseranlagen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN/EN-Normen, insbesondere die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.

Alle im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen sind nach Errichtung von Sachkundigen auf Dichtheit überprüfen zu lassen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann aus hydrogeologischen Gründen nicht zugelassen werden.

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Lengerich.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist bei jeglichen Handlungen in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

Anfragen und Anträge sind an die zuständige Untere Wasserbehörde zu richten.

Funde aus der Bronze- und Eiszeit sind nicht unwahrscheinlich. Bei Grabungen und Vorliegen entsprechender Hinweise ist das Denkmalschutzgesetz zu beachten und das Amt für Denkmalpflege zu informieren.