

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB:

1. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

2. Bei der Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutz mind. 30 dB) zu versehen.

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.



Leitungsrecht

4. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von den Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (Regenwassernutzungsanlage). Ausnahmen sind gem. §31(1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. §86 Bau O NW:

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich max. 0,50m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschliessungsstrasse, gemessen in Grundstücksmittle, liegen.

2. Die Traufe des Hauptdaches der zweigeschossigen Gebäude (traufseitige Schnittlinie der Aussenfläche des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Aussenwände des darunterliegenden Geschosses) darf max. 0,40m über der Oberkante der Rohdecke des darunterliegenden Geschosses liegen. Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen etc.).

3. Die Traufe des Hauptdaches der eingeschossigen Gebäude (traufseitige Schnittlinie der Aussenfläche des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Aussenwände des darunterliegenden Geschosses) darf max. 0,80m über der Oberkante der Rohdecke des darunterliegenden Erdgeschosses liegen. Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen etc.).

4. Bei den eingeschossigen Gebäuden darf die max. Dachneigung 48° betragen.

5. Die Gesamtlänge der Dachausbauten (Dachgauben) darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel muss min. 1,50m betragen.

6. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.

7. Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Einfriedung der Vorgärten innerhalb eines Abstandes von 3,00m zur öffentlichen Erschliessungsstrasse Mauern von mehr als 0,30m Höhe sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80m Höhe über der Randeinfassung der dazugehörigen Erschliessungsstrasse unzulässig.

6. Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

7. Es sind für jede Wohneinheit 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

8. Die Müllbehälter zur wöchentlichen Entsorgung sind an den Strassenraum des dem Plangebiet anliegenden „Sperberweges“ abfuhrgerecht aufzustellen.

9. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sind mindestens 20% der Grundstücksfläche mit ungiftigen landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan gemachten Hinweise gelten auch für die 1. Änderung.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Niederspannungs-Erdkabel Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsabteilung Ibbenbüren, Telefon 05451 - 580, ist nach Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.