

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5

- Emmericher Straße / Tackstraße -

Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Abweichende Bauweise
(gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Abweichende Bauweise a1: In dem als WA festgesetzten Gebiet gliedert sich die Bebauung in 6 Hauptbaukörper, die sich durch Zwischenbauten und zwar Dachkonstruktionen (Pulldach) zu einer geschlossenen Bebauung zusammenfügen. Die Hauptbaukörper weisen eine Länge von 22 bis 24 m auf, die Zwischenbauten (Dachkonstruktion und Nebenflächen) weisen eine Länge von mindestens 5 bzw. von mindestens 8 m auf.

2.2 Abweichende Bauweise a2: In dem mit WR festgesetzten Gebiet sind nur Doppelhäuser zulässig. Die abweichende Bauweise ist durch folgende Besonderheiten gekennzeichnet:

- Zum Wohnweg ist eine überdachte Verandakonstruktion (max. Tiefe von 2,0 m) zulässig;
- zulässig ist die Anordnung von Abstandsflächen auf anderen, benachbarten Grundstücken (nach Norden und Osten), sowie der Verzicht auf den erforderlichen Grenzabstand von 3,0 m;
- in der Außenwand der Grenzbebauung sind nicht notwendige Fenster zulässig.
- für alle Gebäude ist im rückwärtigen Bereich eine eingeschossige Anbauzone festgesetzt.

Zulässig ist der Anbau von untergeordneten Gebäudeteilen wie Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

In dem Bereich an der Westseite der an der Promenade gelegenen Doppelhäusern ist die Überdeckung der Promenade mit einer verlängerten Dachkonstruktion der Doppelhäuser (Pulldach) in den aus der Planzeichnung zu entnehmenden Abschnitten festgesetzt. Die Unterhaltung obliegt den angrenzenden Eigentümern.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sowie § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1 Garagen sind unzulässig.
- 3.2 Es sind je Wohneinheit mind. 1,2 Gemeinschaftsstellplätze anzuordnen.
- 3.3 Die mit GST 1 gekennzeichnete Fläche dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für den Kindergarten.
- 3.4 Nebenanlagen sind nur in den besonders gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- 3.5 Auf den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen des WR-Baugebietes (Doppelhäuser) sind in den umgrenzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellerersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 15 qm je Baugrundstück einer Doppelhaushälfte.
- 3.6 Auf den mit Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen des WA-Baugebietes (Geschosswohnungsbau) sind in den umgrenzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellersatzräume) bis zu einer Grunsfläche von 7,5 qm je Wohnung.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Grundstücksflächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten (unterirdisch) zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger belastet.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Im als Allgemeinen Wohngebiet (WA) festesetzten Bereich ist durch eine geeignete Grundrißanordnung sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden.

- 5.2 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßen- und Schienenverkehrslärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen Wohngebäuden Fenster der Schallschutzklasse 2 nach den VDI-Richtlinien 2719 - Schalldämmung von Fenstern - von August 1987 einzubauen.
- 5.3 Für die mit Ziffer 4 überbaubare Grundstücksfläche (Wohngebäude) sind auf den nördlichen und östlichen Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) sind als naturnahe Freifläche (Extensivwiese) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen bzw. Bauteile zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Art der im folgenden genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind entsprechend dem als Anlage zur Begründung beigefügten „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ sowie den beigefügten Pflanz- bzw. Artenlisten durchzuführen.

- 7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Baumpflanzungen zu versehen.
- 7.2 Bei der Fläche für Versorgungsanlagen sind mindestens 75 % der Wandflächen baulicher Anlagen mit standortgerechten Hecken (max. Höhe 1,2 m) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Die mit Ziffer 3 gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind allseitig (mit Ausnahme der Zufahrt) mit standortgerechten Hecken (max. Höhe 1,2 m) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 qm sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.
- 7.5 Die Dachflächen der Wohngebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.6 Die private Grünfläche an der Emmericher Straße (L4) ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen im Raster 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.7 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen gemäß Artenliste 1 und heimischen Sträuchern gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

- 7.8 Die nicht überbauten privaten Freiflächen sind an den Grenzen mit Gehölzen gemäß Artenliste 2 in einer Dichte von 1 Gehölz pro 2 qm zu bepflanzen. Je angefangene 200 qm Freifläche ist ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

B Gestalterische Festsetzungen

(nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 und 4 BauONW)

1. Dächer

Für Wohngebäude sind nur begrünte Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

2. Gestaltung der Hauptgebäude

Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max 3 mm oder Glattputz zulässig.

3. Gestaltung von Nebenanlagen (Nebengebäude, Abstellräume)

Die Nebenanlagen (Abstellräume) sind auf das Hauptgebäude abzustimmen. Zulässig sind nur Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 Grad. Als Dacheindeckung ist nur ein begrüntes Dach oder schwarz/dunkelgraue Dichtungsbahnen (wie Dachpappe u. ä.) zulässig. Als Material für die Außenwände ist nur Holz zulässig.

4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Einfriedungen

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Hecken, Pergolen und Mauern bis zu einer Höhe von 2 m über der Geländeoberfläche;
- auf der westlichen Seite der befahrbaren Wohnstraße Mauern bzw. Hecken bis zu einer Höhe 1,8 m über der Geländeoberfläche;
- in den übrigen Bereichen Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche.

Kennzeichnung:

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981.

Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 – II B 2 – 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Hinweis:

Bei Schlafraum- und Kinderzimmerfenstern wird der Einbau von schallgedämpften Lüftungszuführungen empfohlen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486); Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 662); § 8a Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 Investi-tionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (BGBl. I, S. 466); in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (BGBl. I, S. 466); Planzeichenver-ordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58); § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880); § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GV NW 1995, S. 218).