

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 (1) Nr. 1 BauO NW

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 45°.

1.2 Dachaufbauten, Dachgestaltung

Dachaufbauten sind zulässig. Sie dürfen entlang der Traufe in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mind. 1,5 m betragen.

Als Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz.

1.3 Carports und Garagen

Carports und Garagen sind in ihrem Zufahrtsbereich grundsätzlich mind. 5,0 m von der straßenzugewandten Grundstücksgrenze abgerückt anzuordnen. Dabei ist ein Rücksprung von mind. 1,0 m zur Gebäudeflucht einzuhalten.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einzuhalten und sind mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

1.4 First- und Traufhöhe

Die Firsthöhe ist auf max. 9,5 m und die Traufhöhe auf max. 4,5 m zu begrenzen.

1.5 Anzahl der Wohneinheiten

Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte.

2.0 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Einfriedungen

Entlang von Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung bis zu einer Tiefe von 3,0 m nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

2.2 Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25 a BauGB sind mindestens 55% der Baugrundstücksflächen von Bebauung freizuhalten und wie folgt gärtnerisch zu nutzen :

a) auf je angefangene 150 m² der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) auf je angefangene 100 m² der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche sind mind. 20 m² mit heimischen Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.0 Schallschutz

Passive Schallschutzmaßnahmen sind an den Gebäuden erforderlich, an denen der Immissionsgrenzwert für WA - Gebiete von 40 dB(A) überschritten werden kann. Die potentielle Lage dieser Gebäude befindet sich im nordöstlichen Planbereich. Die maßgeblichen überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan mit der entsprechenden Signatur der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) sind bei den im Belästigungsbereich gelegenen zukünftigen Wohngebäuden in allen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 vorzusehen. Schlafräume und Kinderzimmer, die zugleich als Schlafräume dienen, sind der lärmabgewandten Südwest-, West- und Nordwestseite der Gebäude zuzuordnen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05. 2000 (GV.NRW S. 439).
Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Hinweise

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt, ist gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten im Bodenkörper zu achten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.). Werden Auffälligkeiten wahrgenommen, sind sie der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85 2740) umgehend zu melden.

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold (Tel.: 05231/71-0) zu benachrichtigen.

In den mit passivem Lärmschutz versehenen nordöstlichen Planbereichen ist mit geringfügigen Überschreitungen der vorgegebenen Lärmimmissionsgrenzwerte von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete nachts um bis zu 3 dB(A) durch den östlich des Gebiets gelegenen Betrieb Westag & Getalit zu rechnen (s. Begründung Punkt 4.2.8. Immissionsschutz).