

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. 107,
Kennwort: " Nielandstraße / Feuerstiege"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) werden alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Begrünung / Bepflanzung

- 2.1 Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standort-gerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Bepflanzung sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten zu verwenden: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Holunder, Liguster, Besen-Ginster, Hunds-Rose, Bibernell-Rose, Heckenkirsche, Faulbaum, Stechpalme, Eibe, Efeu, Seidelbast, Stechpalme.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

3. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 3.1 Erweiterungen der Gebäude sind der vorhandenen Bausubstanz bzw. dem Hauptbaukörper anzupassen.
- 3.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:
- | | |
|-----------------------------|--------|
| bei 2-geschossiger Bebauung | 6,50 m |
| bei 3-geschossiger Bebauung | 7,50 m |
- Bei Laubengängen darf die Traufenhöhe ausnahmsweise um max. 2,00 m überschritten werden
- 3.3 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
- | | |
|-----------------------------|---------|
| bei 2-geschossiger Bebauung | 8,50 m |
| bei 3-geschossiger Bebauung | 11,50 m |
- Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Gebäudehöhe wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet.
- Dies gilt auch für die Traufhöhenbestimmung.
- 3.4 Die Dachneigung darf 15° bis 45° betragen
- 3.5 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Zu empfehlen ist die Anwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen und Rasenfugenpflaster sowie die Befestigung von lediglich schmalen Fahrspuren mit begrüntem Zwischenraum.

- 3.6 Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn), Naturstein- bzw. Bruchstein- oder Trockenmauern und naturbelassene bzw. naturfarbene, senkrecht gegliederte Holzzäune (z.B. Staketenzaun, Holzlattenzaun) zulässig. Die Höhe der Vorgarten-Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Plätzen darf 0,8 m nicht überschreiten. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z.B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

III. Hinweise

1. Erdarbeiten auf dem ehem. Betriebsgelände der Fa. Bügers sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Der Gutachter ist im Kreis Steinfurt – Unter Abfallwirtschaftsbehörde – mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten mit Anschrift und Telefonnummer zu benennen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen.
2. Die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Boden-/ Bauschuttmaterials ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.
3. Anfallende Abfälle sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Abfallrechts zu verwerten/beseitigen. Auf Aufforderung der unteren Abfallwirtschaftsbehörde ist die ordnungsgemäße Verwertung/Beseitigung nachzuweisen.
4. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.