

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Sonstige Nutzungen sind - auch ausnahmsweise - unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser und pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Gebäude).

Die First-/Gebäudehöhen (gemessen von Oberkante Erschließungsstraße bis zum höchsten Punkt der Dachfläche/Afrika) dürfen maximal 8,75 m betragen.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bauliche Anlagen innerhalb von Flächen für Versorgungsanlagen benötigen keine seitlichen Abstandsflächen.

4. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt 300 qm je Wohngebäude.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie haben jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Pflanzgebotflächen mindestens einen Abstand von 0,75 m zu wahren.

6. Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist nur ein gedrosselter Abfluss in das Kanalnetz zulässig.

Für die anteiligen Niederschlagswässer der Straßen im Plangebiet erfolgt die Drosselung in Staukanälen der Straßen. Das von den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt ins Kanalnetz abgeleitet werden. Jeder Grundstückseigentümer ist verpflichtet, diese Drosselung zu installieren und jederzeit betriebsbereit zu halten. Die Bemessung und der Ausbau der Drosselungseinrichtung mit Brauchwasserzisterne richtet sich nach den vom Vorhaben- und Erschließungsträger vorgelegten, und von der Bezirksregierung Münster nach § 58.1 LWG mit Datum 01.12.2000/AZ: 54.3-2.2-7.19-1388/00 genehmigten Unterlagen. Für jedes einzelne Hausgrundstück ist ein sog. Erschließungsantragsverfahren nach der städtischen Entwässerungssatzung durchzuführen. In diesem Verfahren sind Randbedingungen zur Drosselung darzustellen.

7. Schutz vor schädliche Umwelteinflüssen

In den Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind, werden aus Gründen des Schallschutzes folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

In Wohnungen und Wohngebäuden sind im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss für Aufenthaltsräume auf den Nord- und Westseiten die erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) von 35 dB, Fenster der Schallschutz- Klasse 2, durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftung etc.) einzuhalten. Bei Schlaf-/Individualräumen sind auf der Nord- und Westseite schalldämmende Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, einzubauen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten für diese Räume zu den schallabgewandten Seiten (Süd- oder Ostseiten) oder eine kontrollierte Lüftungsanlage bestehen. Die Einhaltung dieser Auflagen ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung oder Änderung von Gebäuden nachzuweisen. Für das Erdgeschoß bzw. die Ost- und Südseiten werden keine besonderen Schallschutzaufgaben festgesetzt.

8. Bepflanzungs- und Pflanzehaltungsgebote

Die festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Feldhecke) sind gemäß untenstehender Pflanzliste und den Vorgaben in dem landschaftsökologischen Fachbeitrag vollflächig zu bepflanzen.

Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baumreihen/Gehölzbestände fachgerecht zu erhalten. Ebenso sind die zu erhaltenen Einzelbäume zu schützen und zu pflegen.

Zur Durchgrünung des Gebietes sind je 200 qm Grundstückfläche mind. ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (STU mindestens 12 cm, in 1 m Höhe gemessen) (z. B. Buche, Eiche, Erle, Esche, Birke) oder 2 Obstbäume zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum je 100 qm Verkehrsfläche zu pflanzen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind strukturreich bzw. naturnah mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten und zu unterhalten.

Seitliche Freiräume zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen sind vollflächig zu bepflanzen.

Bei Abgängen in den obenstehenden Bepflanzungs- und Erhaltungsgebieten sind Ersatzanpflanzungen vor Ort vorzunehmen.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kultur- geschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen. Die zur Anzeige Verpflichteten haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung (vgl. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittel

Bei der Auswertung von Luftbildern sind keine Kampfmittelleinwirkungen des 2. Weltkrieges zu erkennen. Eine systematische Absuche ist als nicht erforderlich anzusehen. Dennoch sollten alle bodeneingreifenden Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampf- mittelräumdienst zu verständigen.

3. Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BZN 62 Rheine ist der Ablauf der Erschließungs- maßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

5. Regenwasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke kann laut Bodengutachten nicht durch eine Versickerung beseitigt werden. Eine Sammlung und Nutzung (als Grauwasser) wird empfohlen.

6. Natureingriff-Kompensation

Für die Flurstücke 146, 219 und 643 ist gemäß § 1a (4) Satz 4 BauGB keine Eingriffskompensation erforderlich, da es sich hierbei um bestehendes Bauland im Sinne des § 34 BauGB handelt.

7. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sollen in wasserdurchlässiger Form befestigt werden (Rasengittersteine, Schotterrasen oder breittufige Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 25%).

8. Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

9. Verkehrsemissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 70 im Westen tangiert. Von dieser Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Vorhabenträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10. Pflanzliste

Eichen-Birkenwald: Stiel-Eiche, Moor-Birke, Hänge-Birke, Vogelbeere, Ohren-Weide, Grauweide, Faulbaum, Brombeere.

Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Hainbuche, Feld-Ahorn, Zitter-Pappel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Sal-Weide, Schneeball.

Auf weitere Ausführungen in dem landschaftsökologischen Fachbeitrag als Anlage zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

11. Plangeometrie

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau, Umweltrecht / Vermessung.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Gestaltung der Einfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße hoch sein; Hecken dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden.

2. Gestaltung der Dächer

Die Dachneigung der Wohngebäude muss mindestens 22° und maximal 48° betragen.