TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 14, Kennwort: „Saalriet“, Teil A
Festsetzungen gemäß § 9 BBauG bzw. nach BauNVO

1. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Dabei dürfen Sträucher, Hecken und Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesbaugesetz).
2. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind vor schädlicher Einwirkung zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit artgleichen Gehölzen zu ersetzen (§ 9 (1) 25 b BBauG).
3. Die in § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
4. Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesbaugesetz).
5. Gem. § 9 (1) Nr. 24, 2. Satzteil, BBauG, sind auf den mit 1 -- 13 gekennzeichneten Flächen bei anzeige- oder genehmigungspflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in dem zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Richtlinien der VDI 2729 vorzusehen.

Auf den gekennzeichneten Flächen werden folgende Schallschutzklassen festgesetzt. *)

Fläche(n)	Schallschutzklasse
1	2 an den nördlichen Gebäudeseiten 1 an den westlichen und östlichen Gebäudeseiten
2 8	3 an den nördlichen Gebäudeseiten 2 an den westlichen und östlichen Gebäudeseiten
3 10	1 an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten
4 5	3 an den nordwestlichen Gebäudeseiten 2 an den südwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten
6	1 an den nordwestlichen Gebäudeseiten
7	1 an den nordwestlichen, südwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten
9	2 an den nördlichen, westlichen und östlichen Gebäudeseiten
11 12 13	1 an den südlichen Gebäudeseiten

*) Richtlinie VDI 2719 (Ausgabe 10. 1973) „Schalldämmung von Fenstern“

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 BauO NW

- 1. Drepel (Kniestöcke) von mehr als 0,60 m Höhe bei eingeschossigen und mehr als 0,40 m Höhe bei zweigeschossigen Gebäuden – gemessen an den Außenseiten der Umfassungswände zwischen OK Dachgeschoßfußboden und OK Sparren sind unzulässig.**
- 2. Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoßfußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.**
- 3. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigung sind untergeordnete Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen.**

Diese textlichen Festsetzungen sind ein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hinweise:

- 1. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen die Hochborde abgesenkt werden.**
- 2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, da die Vorbereitungen von Versorgungsmaßnahmen des Fernmeldeamtes einen Zeitraum von 6 Monaten beanspruchen.**
- 3. Im Bereich der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der VEW zulässig.**