

## Textliche Festsetzungen

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

1. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen.  
  
Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
2. Im Blockrandbereich sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus gilt als zwei Gebäude.  
  
Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung) ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.
3. Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden.
4. Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### II Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

5. Die Firsthöhe darf höchstens betragen:
 

Im Blockrandbereich	9,60 m
Im Blockinnenbereich (Hinterlandbebauung)	8,30 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.
6. Die Dachneigung darf bis zu 45° betragen. Nur Sattel- und Pultdächer sind zulässig.  
  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten und sollten zum Ortgang einen Abstand von 1 m nicht unterschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster.
7. Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien (bsp. Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster) eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

### III Hinweise

1. Nach gutachterlicher Aussage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz besteht demzufolge für den Nutzungsberechtigten der Grundstücke, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die gesetzliche Pflicht, unbelastetes bzw. nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten; dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit und mittels Anlagen, die den Regeln der Technik entsprechen. Bei einer Einleitung ins Grundwasser bzw. Gewässer ist vom Benutzungsberechtigten die Einleitungserlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Diese sind dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
3. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umwelt, Produktbereich Vermessung.