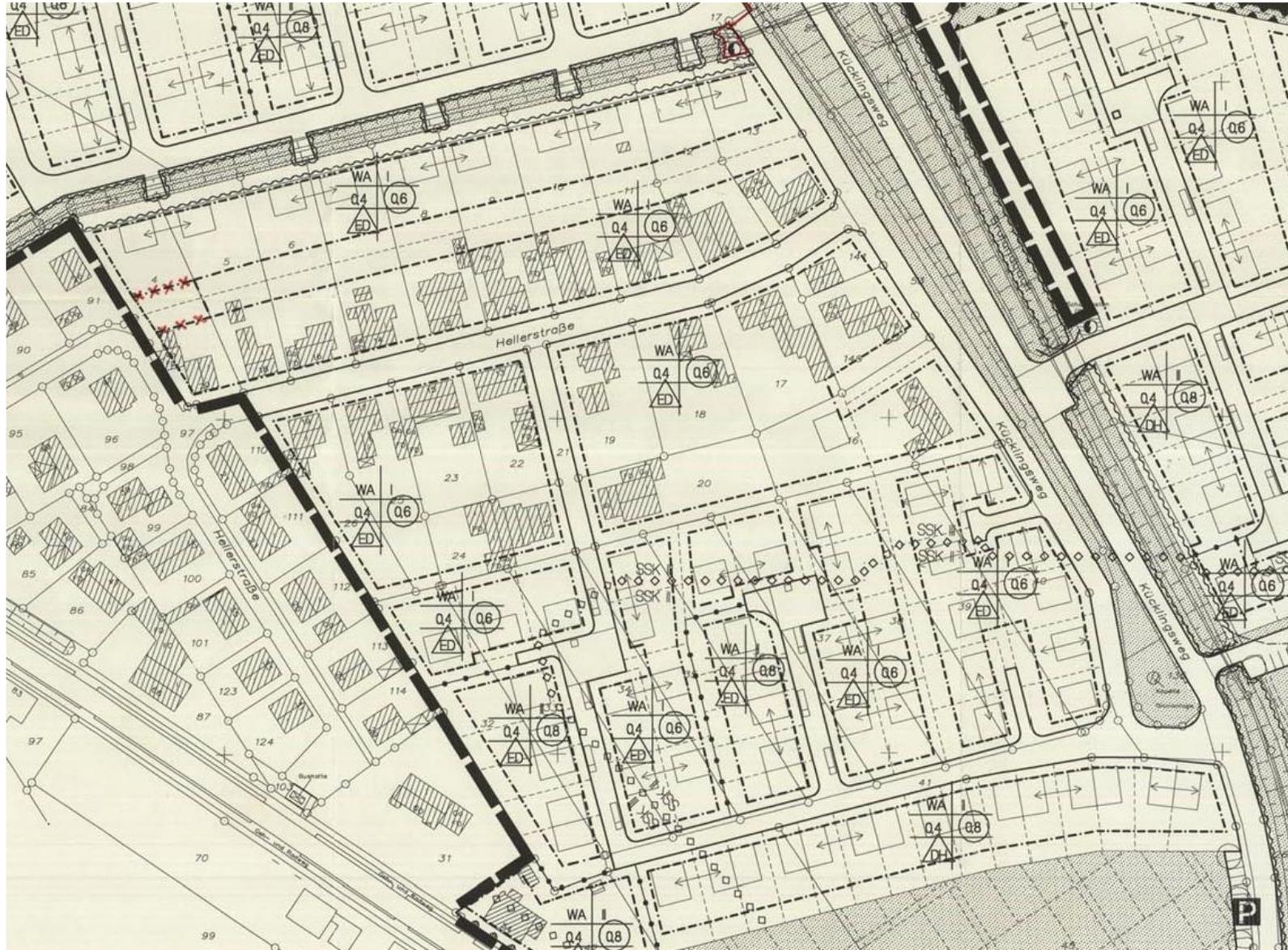


Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 84 (ohne Maßstab)



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 2-11 BauNVO)

11 Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO)

- X₁ 21 In den freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (E, D, F) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
- 22 Die Oberkante aller EG-Fußböden darf ^{hölften} vorbehaltlich der Festsetzungen unter 6.1- maximal 0,50m über dem Fahrbahnbalg der zugehörigen Erschließungsfläche liegen. Hierbei dürfen im Rahmen der Angleichung des Geländes Aufschüttungen zur Straße hin vorgenommen werden, die dem zukünftigen Strassenniveau entsprechen.
- 23 Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 10,0 m, bei zweigeschossiger Bauweise 12,0 m nicht überschreiten (gemessen vom lertigen Straßenrand der zugeordneten Erschließungsstraße vor dem Grundstück).
- 24 Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (Sd. § 14 BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bei Grundstück mit Einzelhausbebauung unzulässig.
- 25 Die Drenpphöhe darf bei eingeschossigkeit 0,75 m und bei Zweigeschossigkeit 0,50 m nicht überschreiten. Die Drenpphöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke (bei eingeschossigkeit - Erdgeschößdecke, bei Zweigeschossigkeit - Decke des ersten Obergeschosses) bis zum Anschnitt Oberkante Fußplatte mit der Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22-23 BauNVO)

- 31 In den Wohngebieten WA wird die offene Bauweise festgesetzt, auch im Rahmen der Festsetzungen Hausgruppen.
- 32 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports zulässig.

4 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 41 Außenwandflächen
Bei Doppelhäusern ist je Gebäude dasselbe Material zu verwenden. Gebäude in reiner Holzbauweise sind nur als Ausnahmen zulässig. Hierzu ist in jedem Einzelfall die Zustimmung der Gemeinde notwendig.
- 42 Dachform
Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.
- 43 Dacheindeckung/ Dachgauben
Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material und dieselbe Farbe der Dachpfannen zu verwenden. Dachgauben und Dachschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.
- 44 Garagen
Garagen mit Flachdächern sind zulässig. Geneigte Garagendächer müssen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen.
- 45 Vorgärten
Die Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Grundstücken in Straßenkreuzungsbereichen sind Carports und Garagen in dieser Fläche zulässig.
Mauern und Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Einriedungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig (trifft nicht auf Einzelbäume zu).
Vorab dürfen Zäune bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden, bis die anzupflanzenden Hecken ihre endgültige Höhe bis max. 1,0 m erreicht haben.
Das Material der Zäune darf nachher nicht mehr sichtbar sein.
Die allgemeine Verkehrssicherheit darf - vor allem in Kreuzungsbereichen - nicht beeinträchtigt werden.

X₂ 46 Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt 35°-45°

5 Grünfestsetzungen

- 51 Teil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan (GOP) mit seinen Festsetzungen.
Die unter Kap. 5.0 GOP formulierten Maßnahmen sind verbindlich einzuhalten.
- 52 Für die Gestaltung privater Flächen als Abgrenzung gegen die Flächen für die Wasserwirtschaft auf öffentlichen Flächen ist in privatrechtlichen Grundstückskaufverträgen zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Eigentümern ein Pflanzgebot gem. Pflanzliste im GOP zur Auflage zu machen.
- 53 Auf den privaten Gartenflächen ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein klein-kroniger bodenständiger Laub-/Obstbaum (StL 16-18 cm) zu pflanzen.
- 54 PKW-Stellplatzbereiche sind mit bodenständigen Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm) zu bepflanzen, mindestens ein Baum je 4 Stellplätze.
- 55 Bei der Realisierung der öffentlichen Grünfläche ist eine ausreichend befestigte Trasse zur Bewirtschaftung der Waldflächen vorzuhalten.

6 Gewässer

61 Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind auf den bezeichneten Flächen Schutzmaßnahmen vorzusehen, die den betroffenen Bauherren im Genehmigungsverfahren vorgegeben werden.

61 Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind die EG-Fußböden sowie die Öffnungen zu tieferliegenden Gebäudeteilen auf den bezeichneten Flächen mindestens 0,5m über der Rückstauenebene anzuordnen.
Genäuerere Angaben sind in den privatrechtlichen Kaufverträgen vorgegeben.

62 Für die als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzten privaten Flächen ist in den privatrechtlichen Kaufverträgen mit der Gemeinde die Verpflichtung auf den zukünftigen Eigentümer sicherzustellen, dass weder bauliche Anlagen noch Kompostierung/ Lagerung von Gartenabfällen noch Entleerungen erlaubt sind.

noch die Änderung der Oberfläche durch Auffüllen oder Abtrag von Boden, der Anlage von Stegen/Brücken/Verrohrungen und sonstigen nicht dem Baurecht unterliegenden Anlagen, desweiteren bedarf das Anlegen von Anpflanzungen innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft der Genehmigung des Kreises Coesfeld im Einvernehmen mit der Gemeinde.

7 Lärmschutzfestsetzungen

7.1 Die BAB 43 und die L844 führen im WA-Gebieten zu Geräuscheinwirkung, die die maßgebenden schalltechn. Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, trotz des aktiven Schallschutzes überschreiten (siehe Gutachten Nr. L080500). Deshalb werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Für die im B-Plan gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen sind die Gebäude mit einer entsprechenden Grundriesorganisation und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklassen II-IV (SSK) gemäß oben genannten Gutachten auszustatten.

8 Ökologische Festsetzungen

8.1 Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten (Ausnahme 3.2). Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.

8.2 Die Niederschlagswasserbesetzung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung durchzuführen.

8.3 Es wird empfohlen, Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

X₁ Klarstellung gemäß Ratsbeschluss vom 25.3.03

i. A. 130

X₂ Im Bebauungsplangebiet Nr. 84 sind grundsätzlich Satteldächer, Walmdächer (auch: Krüppelwalm) Mansarddächer und Puttdächer zulässig. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung der Hauptdächer beträgt 35-45 Grad, wobei bei Puttdachkonstruktionen (einseitig) die Dachneigung 25-45 Grad und bei Mansarddächern die steiler geneigte Dachfläche bis zu 70 Grad betragen darf.

Klarstellung gemäß Ratsbeschluss