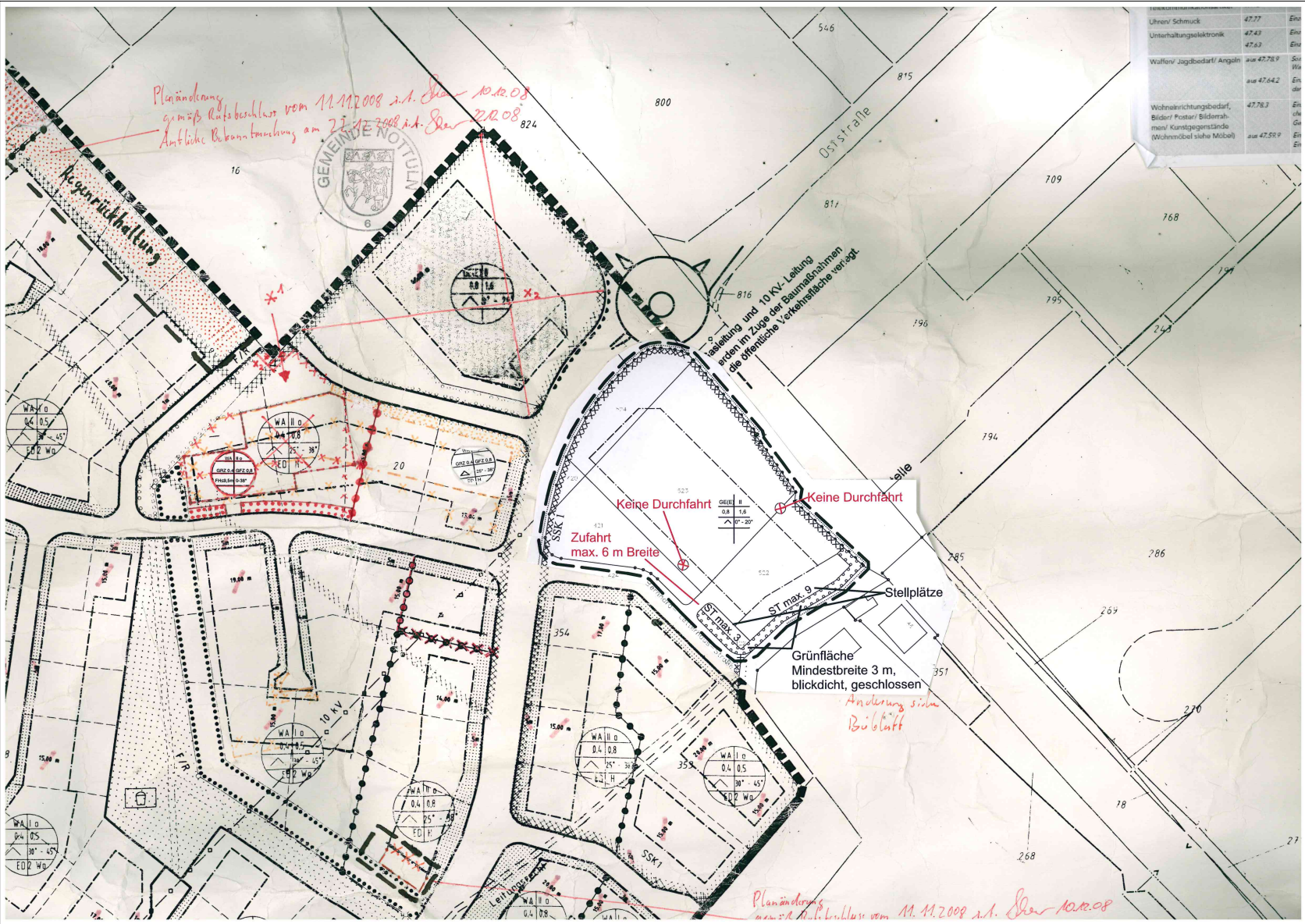


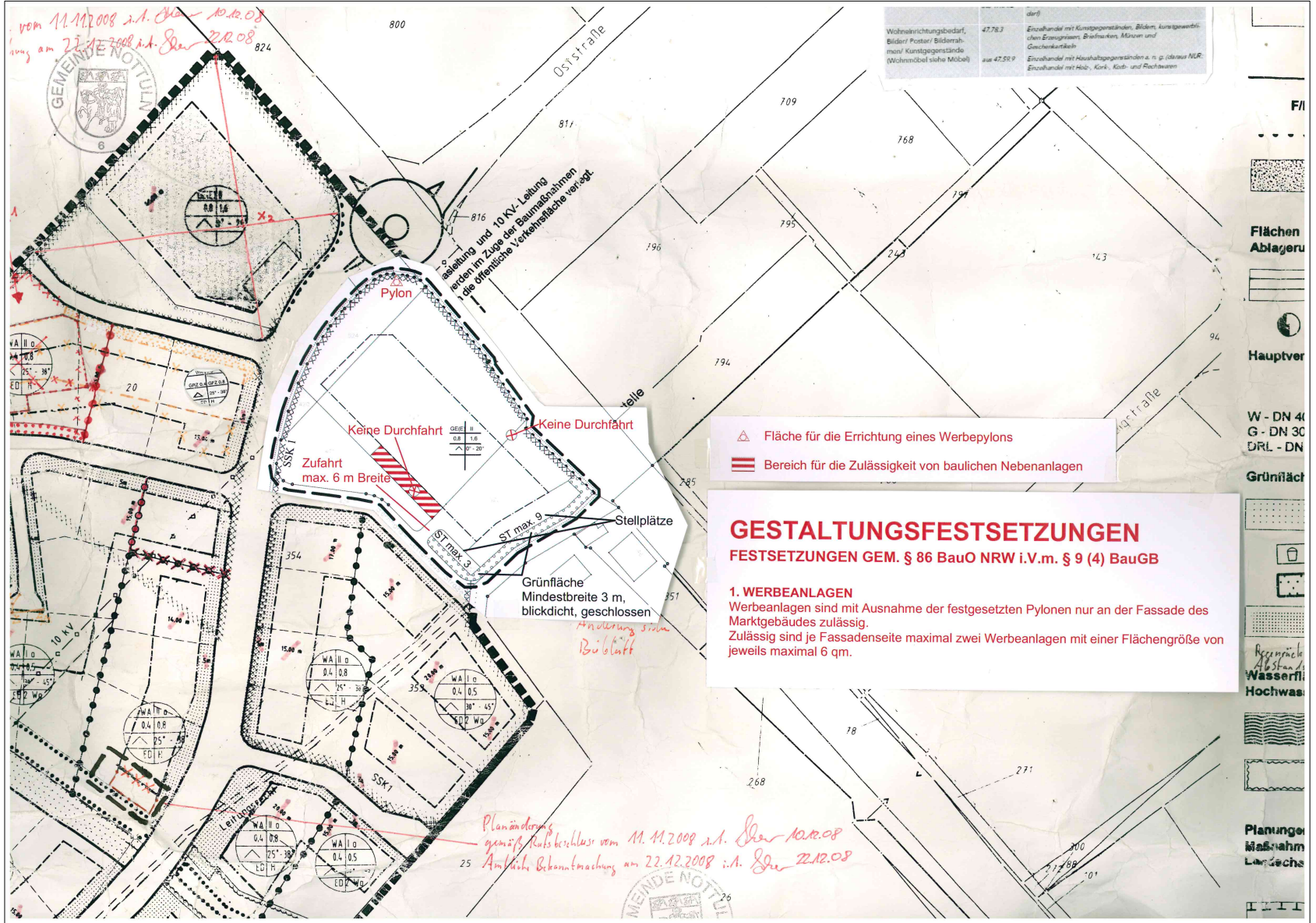
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 80 "Am Hangenfeld"

Anlage 2 VL 130/2016

Planzeichnung, alt



Planzeichnung, neu



Festsetzung gem. § 9 BauGB (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)	
Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
GE(E)	Gewerbegebiet mit Einschränkung (siehe textliche Festsetzungen)
2 Wo	Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude
Maß der baulichen Nutzung	
	Zahl der Vollgeschosse
I	als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
---	Baugrenze
---	Baulinie
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Hausgruppen
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Flächen für den Gemeinbedarf
F	Feuerwehr
B	Bachhof
W	Verwaltung
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
F/R	Fußweg und Radweg
---	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenverkehrsgrund
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie Ablagerungen	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
Hauptversorgungs- und Abwasserleitung	
	oberirdisch - 10kV-Leitung unterirdisch mit Schutzstreifen Wasserleitung (Durchmesser 400) Gasleitung (Durchmesser 300) Druckwasserleitung (Durchmesser 400)
Grünflächen	
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Parkanlage
	private Grünfläche / Vorgartenfläche
	Zurückhaltung, Rücksichtnahme bzw. Abstandsgrenze
	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Wasserflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Gestaltungsfestsetzungen	
30 - 45°	Dachneigung
Sonstige Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Geltungsbereich Planänderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
SSK 1	Schallschutzklassen 1
1000000000	Enfriedigung ohne Tür und Tor
Darstellungen (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)	
	Wohngebäude vorhanden
	Nebengebäude vorhanden
	Grundstücksgrenze vorhanden
	Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 96 Bau O NW i.V.m. § 9 (4) BauGB	
Außenwandflächen	
Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte dasselbe Material zu verwenden. Gebäudeteile, die nicht holzbaufähig sind, sind nur als Ausnahmen zulässig. Hierzu ist in jedem Einzelfall die Zustimmung der Gemeinde notwendig.	
Dachform	
Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen.	
Dacheindeckung/Dachgauben	
Bei Doppelhäusern ist dasselbe Material und dieselbe Farbe der Dachpfannen zu verwenden. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten, und müssen mindestens 2,00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.	
Firsthöhen	
Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers darf bei eingeschossigen Häusern 10 m, bei zweigeschossiger Bauweise 13 m nicht überschreiten (gemessen von der fertigen Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße).	
Drempelhöhen	
Die Drempelhöhe darf bei eingeschossiger 0,75 m und bei zweigeschossiger 0,50 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante Rohdecke (bei eingeschossiger - Erdgeschossdecke, bei zweigeschossiger - Decke des ersten Obergeschosses) bis zum Anschnitt Oberkante Fußplatte mit der Dachhaut.	
Höhe Ergeschoß	
Die maximale Höhe der Oberkante der Fertigfußbodens der Erdgeschosses darf 0,50 m der fertigen Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.	
Garagen	
Garagen mit Flachdächern sind zulässig. Geneigte Garagendächer müssen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen.	
Vorgärten	
Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mauern und Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Einfriedigungen in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig (trifft nicht auf Einzelbäume zu). Dabei darf die allgemeine Verkehrssicherheit - vor allem in Kreuzungsbereichen - nicht beeinträchtigt werden.	
Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	
1. Die gemäß § 4 (3) BauNOV ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen sind unzulässig.	
2. Im Gewerbegebiet - GE sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Unzulässig sind Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsklasse 1990 (Nr. 1 - 212). Gemäß § 51 BauGB können Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. -Die Abstandsklasse ist Anlage (II) zum Bebauungsplan.-	
3. Passive Schallschutzmaßnahmen: Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse SSK 1 (Rollädenkästen, Lüftung etc.) erforderlich. Die Bereiche sind im Plan dargestellt. Für Schlafräume, die der Bundesstraße zugewandt sind, ist - zum Zwecke der ausreichenden Belüftung und zur Sicherstellung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse SSK 1 vorzusehen. - Des Weiteren zu Straßenverkehrs- und Gewerbelärmwirkungen des Büros Uppenkamp Uppenkamp + Partner, 1998 ist Anlage (III) zum Bebauungsplan.-	
4. Baukörper In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Baukörpergröße auf 25 m begrenzt.	
5. Flächenversiegelung Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten, Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserundurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich Garagen und Carports zulässig, wobei im Bereich Garagen und Carports Pflanzflächen bis 25 m² mit wasserundurchlässiger Oberfläche zulässig sind. Die Pflanzflächen sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche auszustatten. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungssatzung durchzuführen.	
7. Bepflanzung	
Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen - Obst- und Laubbäume - flächendeckend zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ergänzen. Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Folgende Gehölze werden empfohlen:	
Acer campestre Ainus glutinosa Carpinus betulus Crataegus monogyna Lonicera xylosteum Salix robor Sax. alba	Feldahorn, Erle, Hainbuche, Weißdorn, Heckenkirsche, Eiche, Weide
Aesculus hippocastanum Betula pendula Corylus avellana Fagus sylvatica Prunus spinosa Rosa canina	Kastanie Birke Haselnuß Buche Schlehe Hundsrose
Je Wohngebäude sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn zwei Obstbäume zu pflanzen.	
8. Straßenbäume	
Im Verlauf der Haupterschließungsstraße ist in einem Abstand von ca. 17 m ein Laubbaum zu pflanzen. Der genaue Standort richtet sich nach Detailplänen für den Straßenausbau und den zukünftigen Grundstückszufahrten und ist geringfügig verschiebbar.	
9. Stellplatzflächen	
Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 3 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.	
10. Sortimente im GE-Gebiet	
Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten sind im festgesetzten GE-Gebieten unzulässig (§ 1 Abs. 4 - 9 BauNOV).	
- Oberbekleidung, Wäsche und andere Textilien - Spielwaren und Sportartikel - Musikalien, Schallplatten - Radios, Hi-Fi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi - Drogerieartikel und Arzneimittel	- Schuhe und Lederwaren - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel - Schreibwaren und Bücher - Nahrungs- und Genußmittel
11. Werbeanlagen	
Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. FstrG. Beleuchtungsanlagen an der Straße bedürfen der Genehmigung gem. § 9 Fernstraßengesetz.	
12. Energiesparmaßnahmen	
Der maximal zulässige Jahresheizwärmebedarf gemäß Wärmeschutzverordnung 1995 muß um mindestens 10% bei jedem Wohngebäude unterschritten werden.	
13. Mindestgrößen der Grundstücke	
Die Mindestgrößen der Grundstücke für Doppelhäuser betragen 300 m² pro Doppelhaushälfte. Bei Einzelhäusern wird die Grundstücksmindestgröße auf 350 m² festgesetzt.	
Hinweise	
Dachflächenwasser Es wird empfohlen, Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden.	
Baugrund	
Bei Bebauung in der Nähe von Gewässern - vor allem am Nonnenbach - sind die Baugrundverhältnisse seitens der Bauherren örtlich besonders zu prüfen.	
Auflüllungen	
Im Bereich der teilweise auf dem Grundstück Gemarkung Nottuln, Flur 62, Flurstück 34 vorhandenen Auflüllungen (Erde, keine Alllasten) sind seitens der Bauherren detaillierte Untersuchungen der Gründungsverhältnisse vorzunehmen.	
Bodendenkmäler	
Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.	
Dem West. Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.0251/2105-252) oder der Gemeinde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenkunde, Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.	
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Baugrundstücke zu gestatten, um ggf. Untersuchungen durchführen zu können (§19 DschG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.	