

Textliche Festzungen und Planzeichenerläuterung

Gestaltungsfestsetzungen

gem. §86 Bau O NW i.V.m. §9 (4) BauGB

Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte dasselbe Material zu verwenden.

Gebäude in reiner Holzbauweise 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 Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße).

Drempelhöhen

Die Drempelhöhe darf bei Eingeschossigkeit 0,75 m und bei Zweigeschossigkeit 0,50m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von Oberkante Rohdecke (bei Eingeschossigkeit - Erdgeschoßdecke, bei Zweigeschossigkeit - Decke des ersten Obergeschosses) bis zum Anschnitt Oberkante Fußpfette mit der Dachhaut.

Höhe Ergeschoß

Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf 0,50 m der fertigen Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Garagen

Garagen mit Fachdächern 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.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenflächen zulässig.

und
ir den

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

* Vorab dürfen Zäune bis zu einer max. Höhe von 0,8 m errichtet werden, bis die anzupflanzenden Hecken ihre endgültigen Höhen bis max. 1,0 m erreicht haben. Das Material des Zäune darf später nicht mehr sichtbar sein.

1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO 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 Abstandsliste 1998 (Nr. 1 - 212)

Gemäß § 31 BauGB können Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

-Die Abstandsliste ist Anlage (I) zum Bebauungsplan.-

3. Passive Schallschutzmaßnahmen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung 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 (Rolladenkästen, Lüftungen 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.

- Das Gutachten zu Straßenverkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen des Büros Uppenkamp Uppenkamp + Partner, 1998 ist Anlage (III) zum Bebauungsplan.-

4. Baukörper

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Baukörperlänge auf 25 m begrenzt.

5. Flächenversiegelung

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

owie

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind ausschließlich Garagen und Carports zulässig.

6. Niederschlagswasser

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	Feldahorn,	Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Erlé,	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche,	Corylus avellana	Haseleuß
Crataegus monogyna	Weißdorn,	Fagus sylvatica	Buche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche,	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Eiche,	Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Weide,		

Je Wohngebäude sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn zwei Obstbäume zu pflanzen.

8. Straßenbäume

Im Verlauf der Haupteinfahrtsstraße 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. Sortiment im GE-Gebiet

Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten sind im festgesetzten GE-Gebieten unzulässig (§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO).

den

- Oberbekleidung, Wäsche und andere Textilien.
- Spielwaren und Sportartikel,
- Musikalien, Schallplatten,
- Radios, HiFi-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

raft,

für
und

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. FstrG, Beleuchtungsanlagen an der B52 bedürfen der Genehmigung gem. § 9 Fernstraßengesetz.

12. Energiesparmaßnahmen

Der maximal zulässige Jahresheizwärmebedarf gemäß Wärmeschutzverordnung 1995 muß um mindestens 10% bei jedem Wohngebäude unterschritten werden.

zum
atur

13. Mindestgrößen der Grundstücke

Die Mindestgrößen der Grundstücke für Doppelhäuser betragen ~~300~~³⁰⁰ m² pro Doppelhaushälfte, bzw. Hausgruppenanteil. Bei Einzelhäusern wird die Grundstücksmindestgröße auf 350 m² festgesetzt.

von
gen

Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden.

ten,
von

Baugrund

Bei Bebauung in der Nähe von Gewässern - vor allem am Nonnenbach - sind die Baugrundverhältnisse seitens der Bauherren örtlich besonders zu prüfen.

Auffüllungen

Im Bereich der teilweise auf dem Grundstück Gemarkung Nottuln, Flur 62, Flurstück 34 vorhandenen Auffüllungen (Erde, keine Altlasten) sind seitens der Bauherren detaillierte Untersuchungen der Gründungsverhältnisse vorzunehmen.

Bodendenkmäler

Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Dem West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

en

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.

en

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
-  Feuerwehr
-  Bauhof
-  Verwaltung

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche



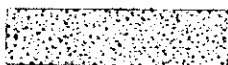
Straßenbegrenzungslinie

F/R

Fußweg und Radweg



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Straßenverkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie Ablagerungen



Fläche für Versorgungsanlagen



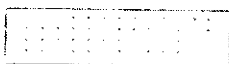
Elektrizität

Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

W - DN 400
G - DN 300
DRL - DN 400

oberirdisch - 10kv-Leitung
unterirdisch mit Schutzstreifen
Wasserleitung (Durchmesser 400)
Gasleitung (Durchmesser 300)
Druckrohrleitung (Durchmesser 400)

Grünflächen



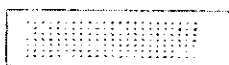
öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Parkanlage

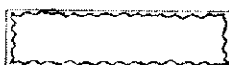


private Grünfläche / Vorgartenfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes

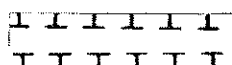


Wasserflächen



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
-  Mit Geh-, und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
-  Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen
-  Fahrrecht (zugunsten des Forstamtes Münster und der Gemeinde Nottuin)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes
-  Schallschutzklassen 1
-  Einfriedigung ohne Tür und Tor

Darstellungen

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

-  Wohngebäude vorhanden
-  Nebengebäude vorhanden
-  Grundstücksgrenze vorhanden
-  Grundstücksgrenze vorgeschlagen