

# 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Traufhöhen sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe das Maß zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

## 1.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

- a) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind in den gekennzeichneten Vorgartenflächen unzulässig, Stellplätze sind zulässig.
- b) Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Grundstücksfläche, die zwischen den Fluchten der vorderen und hinteren Baugrenze liegt, zulässig. Die hintere Baugrenze bzw. deren Flucht darf dabei nur durch den Abstellraum einer offenen oder geschlossenen Garage überschritten werden.

Diese Regelung gilt nicht für genehmigungsfreie Nebenanlagen i.S.d. § 65 BauO NRW.

- c) Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Längsseite von Garagen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten (s. Textliche Festsetzung Nr. 1.6 c).

## 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig

## 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- a) Die im Plangrundriss mit A, B und C gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Wildgehölzen flächendeckend (je qm 1 Pflanze) zu bepflanzen, wobei der Anteil der Baumarten bezogen auf die Anzahl der Pflanzen mind. 10% betragen soll.
- b) Die Festsetzung der im Plangrundriss mit A, B und C gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich des durch die bauliche Nutzung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dabei gilt folgende Flächenzuordnung:

Eingriffsfläche	zugeordnete Ausgleichsflächen /-maßnahmen
Wohnbauflächen WA 1 und WA 2	A
Verkehrsflächen Planstraßen A – C / Wohnweg	B
Verkehrsflächen Fuß- und Radwege	C

## 1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

- a) Innerhalb der mit D1 gekennzeichneten Bereiche zum Anpflanzen ist jeweils ein zweireihiger Gehölzstreifen, bestehend aus einheimischen Wildgehölzen, mit einem Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Innerhalb des mit D2 gekennzeichneten Bereiches ist ein dreireihiger Gehölzstreifen in entsprechender Art und Form herzustellen.

- b) An den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann in geringem Umfang abgewichen werden.
- c) Längsseiten von Garagen, offenen Garagen und Nebenanlagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen weniger als 3,00 m beträgt, sind mit einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht abzupflanzen oder ganzflächig zu begrünen (Rank- oder Kletterpflanzen). Die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

## **2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### 2.1 Dächer

- a) Die zulässigen Dachformen und -neigungen für die Hauptgebäude sind im Plangrundriss verbindlich festgesetzt.
- b) Geneigte Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachpfannen in Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken oder flächendeckend zu bepflanzen (Dachbegrünung).  
  
Glänzende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und Anlagen zur Nutzung und Gewinnung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen.
- c) Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Traufhöhe, Neigung, Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach).
- d) Dachüberstände dürfen an der Traufe 0,6 m nicht überschreiten. Überdachte Sitzplätze und Eingangsbereiche sind davon nicht betroffen.
- e) Soweit die Hauptfirstrichtung im Plangrundriss dargestellt ist, ist diese einzuhalten.
- f) Dachgauben sowie Dachaufbauten und –einschnitte sind nur im Bereich der ersten Geschossebene der unter geneigten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig.
- g) Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und –einschnitte darf maximal die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

### 2.2 Fassaden

- a) Die Außenwandflächen sind in Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Dies gilt entsprechend auch für Garagen und offene Garagen (Carports).
- b) Die Regelung der Nr. 2.2a) gilt nicht für untergeordnete Flächen, insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse.
- c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper sind mit einheitlichem Material und einheitlicher Farbe auszuführen.

### 2.3 Flächenversiegelung

Stellplätze und Zufahrten sind durchgehend in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zufahrten dürfen eine Breite von 3,00 m je Grundstück nicht überschreiten.

## 2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind, mit Ausnahme von Sichtschutzanlagen, die eine Länge von 6,00 m je Grundstücksseite und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten dürfen, nur als heimische standortgerechte Laubhecken zulässig, in die Maschendrahtzäune unsichtbar eingesetzt werden können.

## **KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

- a) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, 48149 Münster, Bröderichweg 35 (Telefon 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)
- b) Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51 a LWG i.V.m. der örtlichen Entwässerungssatzung. Gemäß eines vorliegenden Bodengutachtens ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse und des teilweise hohen Grundwasserstandes eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.
- c) Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen des ca. 350 m südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Letter Straße 3 (Bonekamp)

Nach Ergebnissen eines Geruchsgutachtens des Sachverständigenbüros INFA (Institut für Abfall- und Abwasserwirtschaft GmbH, Ahlen) vom 27.07.1999 muss dabei eine Geruchsvorbelastung angenommen werden, deren Größenordnung – bezogen auf die relativen Wahrnehmungshäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden – überwiegend zwischen 6% und 10% sowie innerhalb der im Plangrundriss gesondert gekennzeichneten Flächen bis zu 14% beträgt.

- d) Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld, Tel. 02541/18-506 od. 18-600 mitzuteilen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz, LbodSchG).

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung.