

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.

2. Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:
Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

4.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

4.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

5. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den

Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und den ihnen zugewandten Bauflächen unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche (Lärmschutzwall) sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Pflanzenliste

Folgende Arten sind zulässig:

Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne	Rosa rubiginosa - Weinrose
Cornus mas - Kornelkirsche	Sambucus nigra - Holunder
Cornus sanguinea - roter Hartriegel	
Corylus avellana - Hasel	
Prunus spinosa - Schlehe	

Die Pflanzen sind als verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.

9. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

10. Lärmschutz

Im festgesetzten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen soll ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Höhe dieses Walles orientiert sich an dem bereits vorhandenen Lärmschutzwall östlich des Planbereiches und soll eine Mindesthöhe von 3 m aufweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO-NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 "Dörenther Straße II".

2. Dachausbildung

2.1 Dachformen

Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 48° einhalten.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen wird im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze so erweitert, dass die Anlage von Hecken verpflichtend ist.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Es gilt die BauNVO 1990.

4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:

Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen. Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:

- Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert; auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten,
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
- geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
- Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
- Angemessenheit von Material und Aufwand, d. h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.

Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen. Das hat positive Auswirkungen für:

- a) den natürlichen Wasserkreislauf,
- b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
- c) die Bildung von Grundwasser,
- d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.

Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden. Allerdings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 die mangelhafte Versickerungsfähigkeit des Bodens zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten. Es wird empfohlen, eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen. Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.

5. Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume eingespart werden. Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energiesparung beitragen. Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden.

Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:

- Regentonne zur Gartenbewässerung,
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.

6. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude nur einbruchshemmende Fenster und Türen zu verwenden.

7. Verdacht auf Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein Verdacht auf Laufgräben aus dem 2. Weltkrieg entlang der Dörenther Straße.

Nach fachlicher Beurteilung sollten Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung im Rahmen einer Systematischen Oberflächendetektion im Bereich des/der Laufgrabens/äben erfolgen.

Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Räummaßnahmen Vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02931/82-3885) Kontakt aufzunehmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt in der Schutzzone III B des mit Datum vom 15. Februar 2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes ‚Dörenthe‘. Die Verbote und die Genehmigungspflichten der Verordnung vom 15. Februar 2002 sind zu beachten.“

Das Abteufen von Tiefenbohrungen und Einbringen von Erdwärmesonden zum Betrieb einer Wärmepumpe ist in dem Wasserschutzgebiet nicht erlaubt.