

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 219, 6. Änd., Kennwort: "Wadelheim -Teil B"

1. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
3. Abweichend von der offenen Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge für ein Einzelhaus oder Doppelhaus 18 m.
4. Pro Wohnhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Doppelhaus umfasst zwei Wohnhäuser auf zwei verschiedenen Grundstücken.
5. Die Höhe des Firstes darf höchstens 9,00 m betragen.
6. Die Traufhöhe (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) darf im Mittel 2,80 m nicht unterschreiten.
7. Bezugspunkt für die genannten Höhen ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
8. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf ausschließlich 35° bis 45° betragen.
9. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dieses Maß gilt auch für Dachflächenfenster. Sogenannte Fledermausgauben sind bis zu zwei Drittel der Trauflänge zulässig.
10. Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode durch Neupflanzung zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände des Nachbarrechtes NRW zu beachten.

Hinweise

11. Für den zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt.
12. Für eine Bau- oder Teilungsgenehmigung ist die ordnungsgemäße Erschließung bzw. Zugänglichkeit der Grundstücke nachzuweisen.
13. Aus Gründen des Klimaschutzes wird empfohlen, auf den nach Süden auszurichtenden Dachflächen Photovoltaik- oder Solaranlagen zur Warmwassernutzung zu errichten. Bei der Anpflanzung von Bäumen sollte darauf geachtet werden, die Dachflächen verschattungsfrei zu halten.
14. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (erd- und kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vorher dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Den Beauftragten des o.g. Amtes ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
15. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen/Produktgruppe Vermessung.