

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186,
Kennwort: "Osnabrücker Straße – Werk IV"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

IMMISSIONSCHUTZ:

- 1.1 Es wird empfohlen, Fenster von Räumen zum ständigen Aufenthalt von Menschen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten der Osnabrücker Straße anzuordnen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete [tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A)] nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN:

- 2.1 Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baul. Anlagen

- 3.1 Innerhalb der geschlossenen Bauweise können ausnahmsweise im Erdgeschoss Durchgänge und Durchfahrten zugelassen werden.

4. Begrünung / Bepflanzung

- 4.1 Als gliederndes Element ist für je 5 Kfz-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen; mind. 16 cm StU in 1 m Höhe) der insbesondere nachfolgend aufgelisteten Arten zu pflanzen: Feld-Ahorn, Hainbuche, Eberesche, Mehlsbeere, Winter-Linde.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

GEBÄUDEHÖHE:

- 5.1 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:
- | | |
|------------------------------------|----------|
| bei 2- und 3-geschossiger Bebauung | 15,00 m |
| bei 4-geschossiger Bebauung | 16,00 m. |

Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

DACHREGELUNGEN:

6. Die im Plan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz +/- 5° einzuhalten, soweit der Toleranzbereich nicht angegeben ist.

III. Hinweise

B-PLAN-RECHTSZUSTAND:

- 7.1 In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes inkl. bisheriger Änderungen außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
- 7.2 Diese Änderung des Bebauungsplanes bewirkt die Umstellung bzw. Anpassung an die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung und deren Vorschriften (s. Rechtsgrundlagen).

VER- UND ENTSORGUNG:

8. Der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Münster, BBN 84 Rheine ist der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Beginn der Straßenbauarbeiten mindestens 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen.

BODENDENKMALSCHUTZ/-PFLEGE:

9. 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 2 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.

EDV/GDV-HINWEIS:

10. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.