Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 40 - Teilplan 2 – Mittelstraße / Merveldtstraße
(Stand 10.04.1985)

1. Festsetzungen

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.1.1 Innerhalb der mit Dreiecken gekennzeichneten Bereiche müssen für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbau oder Neubau innerhalb des vorhandenen Baubestandes Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß an allen äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die einer mit einer Schallschutzklasse (SSK) gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, Schallschutzfenster eingebaut werden müssen.

Das bewertete Schalldämm-Maß muß mindestens der im Plan ausgewiesenen Schallschutzklasse entsprechen.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG müssen Grundstückseinfriedungen an der Südseite der Flurstücke (Flur 454) Nr. 58, 66, 67, 69 - 0,5 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Henrichenburger Straße zurückgesetzt und der freibleibende Geländestreifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

1.2 Stellplätze und Garagen

Bis auf die im Bebauungsplan festzugeordnete Gemeinschaftsgaragenanlage sind nach § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei darf die Vorgartenfläche in der Größenordnung eines Pkw-Stellplatzes - mit der Schmalseite zur Straße ausgerichtet - mit in Anspruch genommen werden.

1.3 Anschluß an die Verkehrsfläche Henrichenburger Straße

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 11 wird für die im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereiche an der Nordseite der Henrichenburger Straße der Anschluß (Zu- und Abgang, Ein- und Ausfahrt) an die Verkehrsfläche der Henrichenburger Straße ausgeschlossen.

1.4 Zulässigkeit der Nutzung in WA-Gebieten

1.4.1 Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiet südlich der Merveldtstraße Gartenbaubetriebe gem. § 9 Abs. 3 Ziff. 4 BauNVO allgemein zulässig sind.

1.4.2 Gem. § 1 Abs. 8 und 9 BauNVO sind in dem mit "A" gekennzeichneten WA-Gebiet südlich der Merveldtstraße auf der hinteren eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche nur Gewächshäuser bzw. für die Aufrechterhaltung eines Gartenbaubetriebes notwendige bauliche Nebenanlagen zulässig.

1.4.3 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.

2. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden ist im gesamten Geltungsbereich mit Abbaueinwirkungen des Bergbaus zu rechnen. Wegen notwendiger Sicherungsmaßnahmen ist zu Bauvorhaben die Stellungnahme des Bergbautreibenden einzuholen.

3. Hinweis

Bodendenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen.

Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z. B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

4. Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 40 -Teilplan 2 – (aufgehoben durch Ratsbeschluss vom 27.08.1984)

1. Dachgestaltung

1.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Dachform sowie die Höhe der Sockel- und Traufenausbildung einander anzupassen.

1.2 Die Dachneigungen und die Dachformen bei Neubauten sind in überwiegend bebauten Bereichen der Nachbarschaft anzugleichen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei allen Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

2. Farbgebung der Grundstückseinfriedungen nördlich der Henrichenburger Straße

Für sämtliche Grundstückseinfriedungen an der Südseite der Flurstücke 58, 66, 67, 69 (Flur 454) wird die Farbe "weiß" vorgeschrieben.