



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit einem Abstand von mind. 3 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche allgemein zulässig.
- Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmmissionen ausgehend von der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie festgesetzt. In den in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereichen sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden an den Fassaden von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen, die der Bahnlinie nicht vollständig abgewandt sind, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Dachanteil, Lüftungen etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume von Wohnungen Büroräume u.ä.	erf. R _{w, res} = 35 dB erf. R _{w, res} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV Aufenthaltsräume von Wohnungen Büroräume u.ä.	erf. R _{w, res} = 40 dB erf. R _{w, res} = 35 dB

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen innerhalb des Lärmpegelbereiches V ist unzulässig.

3. Auf Grund der Beurteilungspegel von L_r nachts > 50 dB(A) während der Nachtzeit für den Bereich südlich der Hambürener Straße sind bei Fenstern von Schlafräumen, die der Bahnlinie nicht vollständig abgewandt sind, schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

4. Schützenswerte Freireiche wie Terrassen und Loggien geplanter Wohngebäude in den Lärmpegelbereichen III bis IV, die der Bahnlinie nicht vollständig abgewandt sind, sind durch geeignete Lärmschutzwände (aus Plexiglas-, Glas-, Doppelstegplatten, Glasteilen oder ähnlichem) im Nahbereich so zu schützen, dass die Lärmmissionen um das jeweilige Maß der Überschreitung des Beurteilungspegels vermindert werden.
Schützenswerte Freireiche sind innerhalb des Lärmpegelbereiches V unzulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW

- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird mit max. 0,5 m, bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße, festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Bei ansteigendem Gelände erhöht sich dieses Maß um die natürliche Steigung des Geländes zwischen der Straßengrenzlinie und der vorderen Baufucht der Hauptgebäude. Ausnahmsweise können größere Höhen zugelassen werden, um sicherzustellen, dass der Erdgeschossfußboden im Bereich des gesamten Gebäudes über der natürlichen Geländeoberfläche liegt.
- Die Gebäudehöhe darf innerhalb des Planbereiches bei I-geschossigen Gebäuden max. 10,00 m und bei II-geschossigen Gebäuden max. 12,00 m, gemessen ab Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, betragen. Der obere Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Dachhaut, gemessen an ihrem am höchsten gelegenen Punkt.
- Die Gebäude sind innerhalb des Planbereiches mit einer Dachneigung von 35 - 48° auszuführen.
- Dachausbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudesite max. 50 % der zugehörigen Traufanfänge betragen.
- Wintergärten, Gewächshäuser, Garagen, überdachte Stellplätze und ähnliche Nebenanlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
- Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichend Sichtschutz durch Anpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen sind.

Hinweise für die Verwirklichung der Planung:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes sind hinsichtlich eventuell erforderlicher Maßnahmen zur vorsorglichen Sicherung gegen Bergschäden mit der DSK Anthrazit Ibbenbüren GmbH abzustimmen.
- Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld. Auf eine Kennzeichnung wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.
- Für die Dauer des Fortbestehens der 10KV Freileitung ist der Versorgungsträger (RWE NetAG) bei Bauvorhaben im Bereich dieser Freileitung (einschließlich 8 m Schutzstreifen beidseitig) im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- Auf Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße der Außenbauteile kann für die Lärmpegelbereiche LPB I und II verzichtet werden, da auf Grund der Anforderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes bereits sichergestellt ist, dass das bewertete Schalldämm-Maß dieser Fassaden die Anforderungen nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich I und II: Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. R_{w, res} = 30 dB) übertreffen. In diesem Zusammenhang wird auf die zurzeit gültige Energiesparverordnung hingewiesen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNFLÄCHEN
WA Allgemeines Wohngebiet	Grünanlage privat
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSGEBOTE
0,3 Grundflächenzahl	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
0,6 Geschosflächenzahl	
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Flächen für die Landwirtschaft
g Geschlossene Bauweise	Mit Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger
--- Baugrenze	Sichtfelder (gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB, diese Flächen sind von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70m und 2,50m über Fahrbahn oberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig)
--- Überbaubare Grundstücksfläche	Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB I, II, III, IV, V)
VERKEHRSLÄCHEN	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--- Straßenverkehrsflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
--- Straßenbegrenzungslinie	
FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN	
--- Elektrizität	
FESTSETZUNGEN GEM § 9(4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NW	
z.B. 35°- 48° Dachneigung	
BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
--- Vorhandene Wohn- / Wirtschaftsgebäude	--- Flurgrenze
--- Vorhandene Wohn- / Wirtschaftsgebäude, nicht amtlich eingetragen	--- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
--- Leitung oberirdisch	--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
--- Leitung unterirdisch	--- Böschung
E Elektrizität	--- Mauer
W Wasser	
G Gas	

RECHTSGRUNDLAGEN (es gelten die bei Inkrafttreten jeweils gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie; der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichnerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbaudordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256/ SGV. NRW 232), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439/ SGV. NRW 2129).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 707).

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom ... übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 23.06.1999 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 16.11.2001 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Westerkappeln, den 01.10.2004
 (Hockenbrink) Bürgermeister
 get. Meyer Schriftführer

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB gemäß Ratsbeschluss vom 01.04.2004 in der Zeit vom 19.05.2004 bis einschließlich 19.05.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westerkappeln, den 01.10.2004
 (Hockenbrink) Bürgermeister
 (Hilde) Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 20.07.2004 nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Westerkappeln, den 01.10.2004
 (Hockenbrink) Bürgermeister
 (Hilde) Schriftführer

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 30.07.2004 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 30.07.2004 in Kraft getreten.
 Westerkappeln, den 01.10.2004
 (Hockenbrink) Bürgermeister

**GEMEINDE WESTERKAPPELN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 7
 "VELPER ESCH"
 2. Änderung**

