

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 „Nördlich der Bergstraße“ treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 20 „Kath. Friedhof Brochterbeck“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

#### **A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9(1) und § 9(4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW**

Für den Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes gelten ausschließlich nachstehende textliche Festsetzungen und Hinweise in Verbindung mit der entsprechenden Planzeichnung.

1. Die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
2. Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.
3. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) (Oberkante der Dachhaut, gemessen am höchsten Punkt) und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) sind in der zeichnerischen Plandarstellung mit NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Anhaltspunkte für die so festgesetzten maximalen Höhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen Geländehöhen bzw. Kanaldeckelhöhen in der Bergstraße.
4. Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt und beträgt mindestens 15° und maximal 30°. Dachaufbauten/-gauben sind unzulässig. Von der Festsetzung zur Dachneigung sind Garagen, Carports, Wintergärten, Gewächshäuser, Gartenhäuser und ähnliches ausgenommen.
5. Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze werden die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung. Die Fläche für Zuwegungen und Stellplätze darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten. Als Einfriedung des Vorgartenbereiches sind nur lebende Hecken mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

## **B) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren**

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Den Bauherren wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
3. Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.
4. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden. Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.
5. Der Verfahrensbereich liegt am nordöstlichen Rand in der Schutzzone III B des mit Datum vom 15.02.2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dörenthe“. Die Verbote und Genehmigungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Anlage zur Begründung) sind bei Verwirklichung der Planung zu beachten.