

# Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergener Straße"

## Bereich der 2. Änderung

Satzungsbeschluss · Stand 30.07.2007

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In der "Gemeinbedarfsfläche für öffentliche und private Verwaltungen und Dienstleistungen" sind nur entsprechende Nutzungen, Anlagen und Gebäude zulässig; ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, bauliche Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO können die Grundflächenzahl bis 0,7 überschreiten.

#### 2. Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt, dabei kann die Gebäudelänge abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO maximal 132 m betragen.

#### 3. Baugrenzen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten "Fläche für Stellplätze und Garagen" zulässig.

#### 4. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

Entlang der Kreisstraße 2 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, in denen die Gemeinbedarfsfläche nicht von der Kreisstraße erschlossen werden kann. Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0.70 m bis 2.20 m über Straßenniveau freizuhalten.

#### 5. Gestaltung der Stellplatzanlagen

Vorhandene Laubbäume innerhalb der "Fläche für Stellplätze und Garagen" sind zu erhalten. Ggf. sind sie bei Abgang gleichwertig innerhalb der "Fläche für Stellplätze und Garagen" zu ersetzen.

#### 6. Leitungsrecht

1. Zugunsten der Gelsenwasser AG wird für eine vorhandene Gasleitung (L1) ein Leitungs- und Wartungsrecht mit einem insgesamt 4 m breiten überbauungsfreien Schutzstreifen ausgewiesen.
2. [entfallen]
3. [entfallen]

#### 7. Gestaltung der Grünflächen und Pflanzgebote

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zulässig. Die Flächen mit Pflanzgebot "Feldhecke" sind vollflächig mindestens dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Hecken, Büschen und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist mindestens ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen. In der Fläche mit dem Pflanzgebot "Niederhecke" sind vollflächig immergrüne Pflanzen mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzungen gemäß obenstehender Pflanzgebote sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

# Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergener Straße"

## Bereich der 2. Änderung

Satzungsbeschluss · Stand 30.07.2007

---

### **Örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauGB:

#### **1. Gestaltung der Dächer**

Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 30 qm sind nur mit geneigten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 20° und höchstens 30° betragen. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 20° (z. B. Flachdächer auf Garagen) sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen, Dachterrassen und Glasflächen bleiben davon ausgenommen.

#### **2. Gestaltung der Gebäudehöhen**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Eingangsbereich max. 50 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen. Die Traufhöhen (gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußpfette) dürfen maximal 7,00 m betragen. Die Firsthöhen der Gebäude (gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich) dürfen höchstens 15 m betragen.

# Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergener Straße"

## Bereich der 2. Änderung

Satzungsbeschluss · Stand 30.07.2007

---

### Hinweise

#### 1. Bodendenkmale

1. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (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 DSchG).
3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### 2. Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.

#### 3. Regenwasserversickerung

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nur eingeschränkt möglich. Der Boden unterhalb der 45 - 55 cm starken Mutterbodenschicht ist nach DIN 18300 weitgehend der Bodenklasse 4 und zum geringen Teil der Bodenklasse 3 zuzuordnen. Bei der Gemeindeverwaltung kann ein Bodengutachten eingesehen werden.

#### 4. Gestaltung der Verkehrsfläche an der Kreisstraße 2

In der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Kreisstraße ist ein Radweg mit einer seitlichen Regenwassermulde sowie eine unterirdische Hauptschmutzwasserleitung vorhanden.

#### 5. Gestaltung der privaten Gartenflächen

Die privaten Gartenflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen, hierbei soll mindestens 30 % der Gartenfläche durch Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr), Hecken aus Laubgehölzen (ohne Formschnitt) und einheimischen Laubbäumen überdeckt sein. Insbesondere neben den Pflanzgeboten "Feldhecke" ist ein mindestens 2 m breiter, ruderaler Grasstreifen (Krautsaum) zu belassen.

#### 6. Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung dürfen die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen. Etwaige Werbeanlagen bedürfen daher der Einzelgenehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).