Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 81

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:

bei den Gebäuden im WA 1 - Gebiet = 6,45 m

bei den Gebäuden im WA 2 - Gebiet = 4,50 m

Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:

bei den Gebäuden im WA 1 - Gebiet = 12,50 m

bei den Gebäuden im WA 2 - Gebiet = 10,50 m

Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss;

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können nur aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärfen) sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) Bau NVO bleiben hiervon unberührt.

Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material sind ausnahmsweise zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den Bereich südlich des Brabecker Wegs wird die Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt. In Wohngebäuden, die als Einzelhäuser errichtet werden, können max, zwei Wohneinheiten zugelassen werden.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den WA 2 -Gebieten dürfen Wohngebäude eine Länge von 23 m nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubere Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der vorderen bzw. seitlichen Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erkem bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen ist unzulässig

Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 1 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien, Insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen u. a. sind insgesamt nur zu höchstens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erschließungsstraßen sind mit Bäumen der Pflanzenliste "Naturnahe Straßenraumbegrünung" alleeartig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Maßnahmenplan mit Entwicklung zu HK 23 gekennzeichneten Flächen sind als Wildobst / Obstbaumstreueweiden anzulegen und

dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz vor Weidetieren sind die Obstbaumhochsrämme mit geeigneten Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Die auf der Ausgleich- und Ersatzfläche (AEF) zu realisierenden Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Flurstücken 66 - 69 und 4 in der Flur 77 der Gemarkung Kirchhellen zugeordnet.

50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen standorttypischen Pflanzen (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser - sh. Pflanzenliste zur Begrünung naturnaher Gärten) zu begrünen.

Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau nachfolgende Lämpegelbereiche entsprechen:

bei Immissionspegel von > 65 - 70 dB(A) dem Lärmpegelbereich V bei Immissionspegel von > 60 - 65 dB(A) dem Lärmpegelbereich IV bei immissionspegel von > 55 - 60 dB(A) dem Lämpegelbereich III bei Immissionspegel von > 50 - 55 dB(A) dem Lämpegelbereich II

bei Immissionspegel von > 45 - 50 dB(A) dem Lämpegelbereich I

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

Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 "Brabecker Weg".

Nebengiebel / Dachgauben / Dachaufbauten

Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig. Dechgauben und sonstige Dechaufbauten sind bei Dachneigungen > 35° zulässig. Die Gesamtlänge der Nebengiebel, Dachgauben und Dachaufbauten darf 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusem ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Außere Gestaltung

Die Gestaltung der Dacheindeckung und der Außenwände ist bei aneinandergebauten Häusern in bezug auf die Art, die Farbgebung und die Oberflächenstruktur aufeinander abzustimmen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die Ausnahme gilt auch für Gehwegflächen vor Ausstellungsanlagen (Schaufenster o.ä.). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der

Eine Bepflanzung der mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Emscher Lippe Energie belasteten Fläche ist mit dem Versorgungsunternehmen

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBerg G) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege, Münster- die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmälern und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Auswertung von Luftbildem lässt für den Bereich des Bebauungsplanes keine konkrete Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofem der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Recht und Ordnung (Stadt Bottrop) zu verständigen.

Zeichenerklärung

 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

sowie für Ablagerungen (hier: Trafostation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

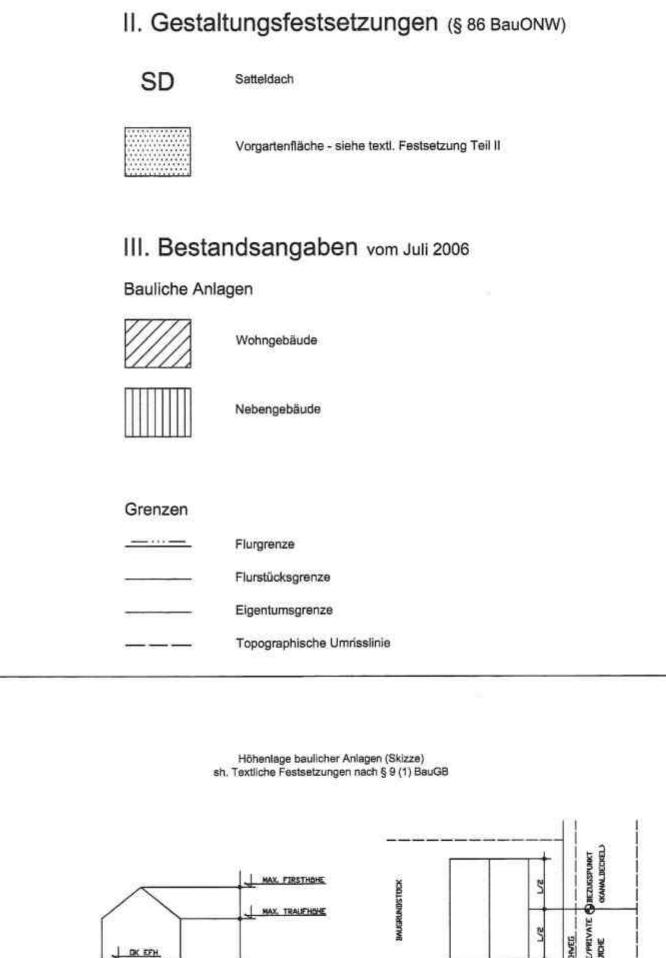
Ausgleichs- und Ersatzfläche

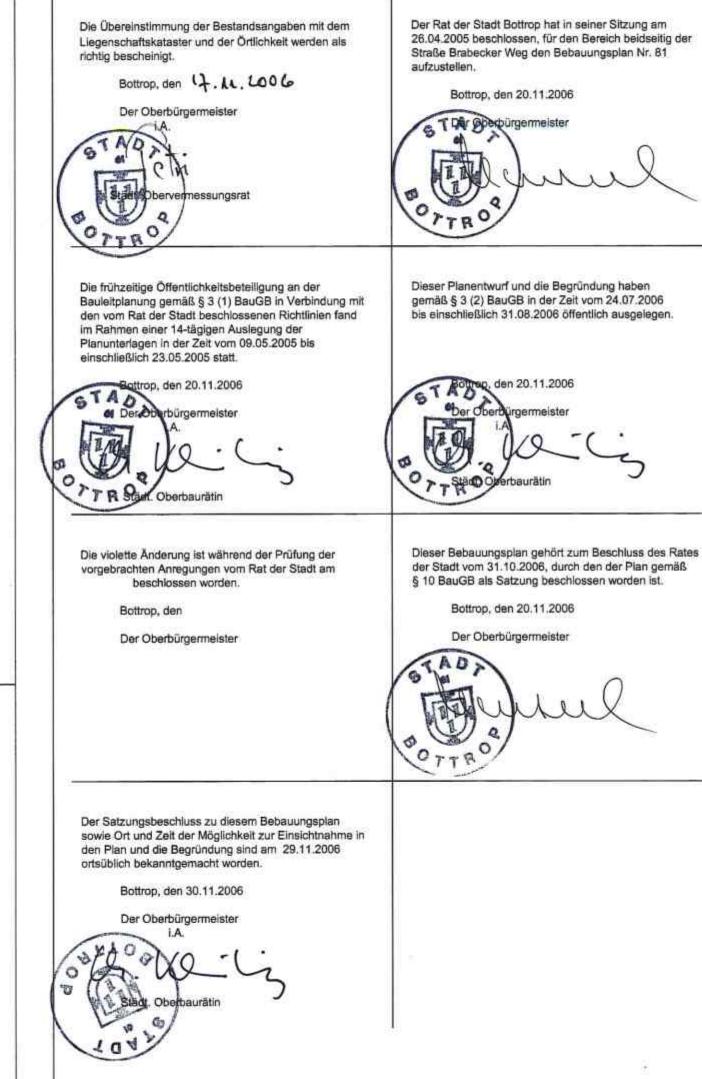
Sonstige Planzeichen

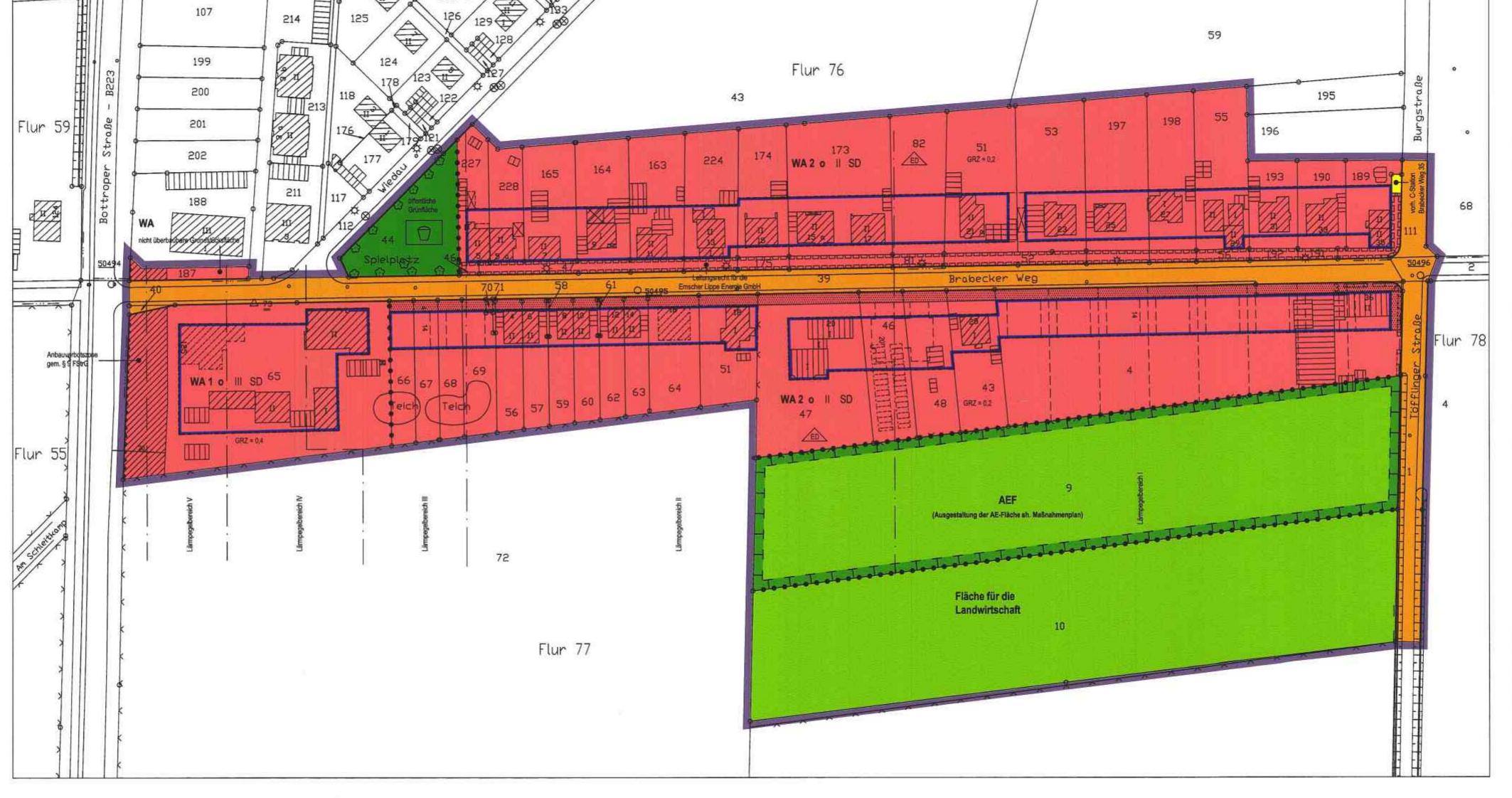
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)









Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 81

1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus:

Grundriss

Maßnahmenplan

- Pflanzenliste

Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBI I S. 1818)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI, I S. 466)

- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBI. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung

Stadtplanungsamt



Städt. Oberbaurätin