

Bebauungsplan Nr. 10a - 5. Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Maß der baulichen Nutzung (Höhen) gemäß § 9 (1) BauGB i.V. mit § 16 (2) Nr.4 BauNVO

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

2.0 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im WR1- Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig sind.

Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

Nachfolgende Festsetzungen beziehen sich auf das WR-Gebiet (WR1 und WR 2).

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

Die Sockelhöhe, Drenpelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.3 Dachdeckung

Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen.

2.0 Garagen

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

3.2 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung der Flächen vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig.

Hinweise:**Wandhöhe (WH):**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (OK):

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Firsthöhe (FH):

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Firstes der baulichen Anlage.

Bodendenkmäler:

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks. evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern, hier: Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, sowie Krupp Hoesch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 25.04.2008.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

Geländeangaben

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.