

Bebauungsplan Nr. 34 - 22. Änderung

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

Kompensationsmaßnahmen sind nur für die Baugrundstücke erforderlich, die erstmals durch den Bebauungsplan Baulandqualität erhalten.

1.0 Pflanzgebot gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a

Die Gärten sind überwiegend mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm ist ein Baum 1.Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme bzw. Stammbüsche. 3 x v., 16 - 18 cm, wie

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Malus i.Sorten | (Zierapfel) |
| - Prunus avium | (Süßkirsche) |

2.0 Kompensationsflächen gem. § 8a BNatSchG i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (flächenhaftes Pflanzgebot)

Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzte Bereich ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum, Hochstamm, 3 x v., 16 - 18 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m und einer Mindesthöhe von 0,80 m zu pflanzen.

Bäume

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer platanoides | (Feldahorn) |
| - Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |

Ausgenommen sind Kugel- oder strenge Säulenformen

Bei einer Pflanzflächenbreite 7 m sind o.g. Bäume im Abstand von 6 m zu pflanzen.

Sträucher

- | | |
|--------------------------|------------------|
| - Amelanchier canadensis | (Felsenbirne) |
| - Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| - Corylus avellana | (Hasel) |
| - Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |
| - Buddleja davidii | (Sommerflieder) |
| - Daphne mezereum | (Seidelbast) |
| - Hamamelis mollis | (Zaubernuß) |
| - Ribis alpinum | (Johannisbeer) |

Ergänzungen bzw. Abweichungen von dieser Pflanzliste sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

3.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Für Wohngärten, die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 150 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune oder Stahlmattenzäune bis 150 cm Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

5.0 Versickerung

Gem. § 5a LWG (Landeswassergesetz) NRW hat die Versickerung von Niederschlagwasser auf den Baugrundstücken selbst zu erfolgen oder ist an den Entwässerungsgräben anzuschließen und in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Im übrigen gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Gladbeck vom 07.06.1996.

Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NW

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich auf den Neubaubereich des Bebauungsplanes Nr. 34 - 22. Änderung -.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Die Gebäude können entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan mit Flach-, Pult-, Tonnen-, Zeldächern sowie Sattel- bzw. Walmdächern versehen werden.

Die Dachneigung ist bei den Zeldächern mit 30°, bei den Sattel- und Walmdächern mit einem Spielraum von 40- 45° festgesetzt.

Dachüberstände sind bei den Zeldachgebäuden nicht zulässig. Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachüberstände bis maximal 0,75 m zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Sattel- und Walmdächern bis zu 60% der Trauflänge zulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit muß die Material- und Farbauswahl zur Dachdeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit in Material und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über Straßenfahrbahn bzw. Erschließungsweg liegen.

Drempel sind nur bei den Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die maximale Traufhöhe darf folgende Maße über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| a) Gebäude mit Sattel- bzw. Walmdach | 3,50 m |
| b) Gebäude mit Zeltdächern | 5,75 m |

Hinweise:

Drempel:

Unter Drempelhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses zur Unterkante Fußpfette, bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.

Traufe:

Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.

Baumsicherung:

Die im Plan gekennzeichneten und erhaltenswerten Bäume sowie deren Schutzbereiche sind während der Bauphase gem. DIN 18 920 sowie RAS LG 4 zu schützen.

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).