

Bebauungsplan Nr. 34 - 27. Änderung

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

1. Maß der baulichen Nutzung (Höhen) gem.§ 9 (1) BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO

1.0 Höhen

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

Die Wandhöhe (WH) darf 6,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

2. Festsetzung zur Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das bestehende Regenwasserrückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Wodzislawweges einzuspeisen, zwischenzuspeichern (Retention) und über einen gedrosselten Überlauf über ein Grabensystem ortsnah in ein Gewässer (Quälingsbach) einzuleiten.

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

Die Sockelhöhe, Drempehhöhe und Traufhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Fassade

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot und weiß/weißgrau herzustellen.

Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenverkleidungen wie z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20% zulässig.

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. Dies gilt auch für Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit geneigten Dachflächen.

1.4 Dachgauben

Dachgauben sind nur als Einzelgauben in Form von Giebelgauben bis zu einer Breite von max. 3,0 m und nur zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Anzahl der Gauben wird auf 1 Gaube je Gebäudeseite beschränkt. Die max. Dachneigung beträgt 30°.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen und mit Flachdächern zu versehen.

Ausnahme:

Für die geplante Doppelgarage im Osten des Plangebietes, am Ende der privaten Erschließungsstraße, wird ein Walmdach festgesetzt.

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

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.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 150 cm als heimische und standortgerechte Laubhecken oder Laubhecken- und Zaunkombination zulässig.

3.2 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen.

Hinweise:

Wandhöhe:

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.

Firsthöhe:

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

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 Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstr. 5c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 12.02.2008. Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf den Höhenpunkt 440793027 mit einer Höhe von 64,345 m (NHN) 2002.

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.