

# Bebauungsplan Nr. 108

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

### 1.0

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

### 2.0 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nachstehend aufgeführten Pflanzgebote beziehen sich lediglich auf den Neubaubereich im östlichen Plangebiet.

#### 2.1 Dachbegrünung

Die Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sollen nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigt werden.

#### 2.2. Bepflanzungen

Die Hausgärten sind überwiegend mit heimischen und standortgerechten Bäumen (z.B. Spitzahorn, gemeine Eberesche, Vogelkirsche) und Sträuchern (z.B. Hasel, Hundsrose, schwarzer Holunder, Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Ohr-Weide) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Je angefangene 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum, Hochstamm, Stammumfang 16- 18 cm, zu pflanzen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstücke mit flächenhaft in der Planzeichnung festgesetztem 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 mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Sträucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m und einer Mindesthöhe von 0,80 m zu pflanzen.

#### Bäume

Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche

#### Sträucher

Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Lambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Salix aurita	- Ohr -Weide

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

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 81 Bauordnung NW**

Die Gestaltungssatzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich auf den Wohnbaubereich des Bebauungsplanes Nr. 108.

### **1.0 Bauwerksgestaltung**

#### **1.1 Dächer**

Als Dachform ist das traufenständige Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eingetragen. Die Dachneigung ist mit 30° auszubilden.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

#### **1.2 Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

#### **1.3 Höhen**

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Traufhöhe darf 6,25 m über Erdgeschoßhöhe nicht überschreiten. Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Traufhöhe sind einheitlich vorzusehen.

### **2.0 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 abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

### **3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.1 Einfriedungen**

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. an die Fläche für die Wasserwirtschaft grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

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

## **Hinweise**

Satteldach:

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung (Ausnahme: ungleiche), gemeinsam horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Drempel:

Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des oberen Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.

Traufe:

Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.

Bergbauliche Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen:

Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBergG) mit der Ruhrkohle Niederrhein AG / Ruhrkohle Westfalen AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.