

Bebauungsplan Nr. 111/1

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

1.0 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.1 Dachbegrünung

Die Dächer der Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

1.2

Das Dachflächenwasser der Häuser ist an ein offenes Grabensystem anzuschließen.

1.3

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

Die geplante Bepflanzung der öffentlichen Grünanlage, Zweckbestimmung Parkanlage, ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, wie z.B.:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus silvatica	-	Rote Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Süßkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Cornus mas	-	Cornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist 1 Baum (STU 18-20) zu pflanzen.

1.4

Die Stellplätze sind nicht zu versiegeln. Es sollen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, verwendet werden. Dieses gilt ebenso für die öffentlichen Parkplätze.

1.5

Die Gehrechtsflächen sind als Rasenfläche herzustellen.

1.6

Die Vorgärten sind auf ein für die Zuwegung notwendiges Minimum zu versiegeln.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 Bauordnung NW

1.0 Bauwerksgestaltung

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl bezüglich der Außenwandflächen und Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

2.0 Kellerersatzräume

Die auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehenen Kellerersatzräume können im Anschluß an oder neben dem Carport errichtet werden.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind nur zulässig:

* Für die Wohngärten ist zur Abtrennung von Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 3,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 200 cm oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

* Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Laubhecken bis 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Hinweise

Satteldach:

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

Baumsicherung:

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

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-funde 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).

Bergbau

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 Bergbau AG, Herne, Postfach 101809, Kontakt aufzunehmen.

Stellplätze

Die eingetragenen Aufteilungen der Stellplätze und Carports sind nur nachrichtliche Eintragungen.