

Bebauungsplan 114

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

2.1 Dachbegrünung für Pultdächer / Flachdächer

Die vorgesehenen Dachflächen sind flächendeckend mit einer Extensiv-/Intensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die extensiven Dachbegrünungen müssen i.M. eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mind. 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begründungsaufbaus), so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum, Gras und Kraut, gewährleistet ist. Intensive Begrünungsformen müssen eine durchwurzelbare Mindestaufbaustärke von 25 cm haben.

Die Dachbegrünungen intensiv und extensiv sollen mit einer entsprechenden ökologischen Wertigkeit und pflanzgerechter Zusammensetzung erfolgen. Die bautechnischen Voraussetzungen sind hierfür zu schaffen.

2.2 Bepflanzungen

Die Gärten sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstücke mit flächenhaft in der Planzeichnung festgesetztem Pflanzgebot

Je angefangene 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum II. 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 | ↔ | (Zieräpfel) |
| Prunus avium | ↔ | (Süßkirsche) |

Die Hälfte der geschlossenen Fassaden je Bauseite sind zu begrünen. Von der Fassadengestaltung her sind hierfür die Voraussetzungen zu schaffen.

3.0 Kompensationsflächen gemäß § 1a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (flächenhaftes Pflanzgebot)

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Bereiche sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum nachstehender Sortierung zu pflanzen. Sträucher sind mit einem Raster von 1,5 x 1,5 m und einer Mindesthöhe von 0,80 m zu pflanzen.

Bäume, Hochstamm, 3 x v., 16- 18 cm

| | | |
|------------------|---|--------------|
| Acer platanoides | ↔ | (Spitzahorn) |
| 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) |
| Ribes alpinum | ↔ | (Johannisbeere) |

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

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Die Gebäude können entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan mit Pult- bzw. Satteldächern versehen werden .

Dachüberstände sind bei Satteldächern bis maximal 0,75 m zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern bis zu 60% der Trauflänge zulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung 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.

Die maximale Gebäude bzw. Traufhöhe darf folgende Maße über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten:

- | | |
|---------------------------|---|
| a) Gebäude mit Satteldach | 3.50 m Traufhöhe |
| b) Gebäude mit Pultdach | 9.80 m Gebäudehöhe bei zwei Vollgeschossen 12.60 m Gebäudehöhe bei drei Vollgeschossen |

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.

Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind einheimische Laubhecken bis zu 100 cm Höhe zulässig. Maschendraht- und Stahlmattenzäune sind bis zu 100 cm Höhe zulässig, wenn diese mit einheimischen Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Laubhecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- und Stahlmattenzäune bis zu 1,50 m Höhe, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden, zulässig.

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.

3.2 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3m/2,5m/1,5m) befestigt werden. Als Material sollen wasserdurchlässige Verbund-/Porensteine sowie Ziegel mit Rasenfugen und Rasengittersteine verwendet werden.

Hinweise:**Drempel:**

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

Traufe:

Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.

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) unver-züglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Holsterhausen und Üfter Mark. Die Ordnungsbehördliche Verordnung des Wasserschutzgebietes vom 04.05.1998 ist zu be-achten.