

Bebauungsplan Nr. 118

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Höhen

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

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Die maximale Traufhöhe bezieht sich auf die definierte Erdgeschossfußbodenhöhe.

2.0 Bodenbefestigungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Als Material sind nur wasserdurchlässige Verbund-/Porensteine mit einer Wasserdurchlässigkeit in Anlehnung an die DIN 18035 von 0,06 cm/sec sowie Ziegel mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden.

Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

3.0 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gem. § 1a BauGB außerhalb des Plangebietes, auf den Flurstücken Nr. 49, 50, Flur 131, Gemarkung Gladbeck, in einer Größe von 5.217,33 qm ein standortgerechter Wald angelegt.

Diese Ausgleichsmaßnahme umfaßt die unter Pkt. 1.4 der Anlage der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-c des Baugesetzbuches definierten Einzelmaßnahmen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 85,65% sowie der Planstraße zu 14,35% zugeordnet.

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

1.0 Bauwerksgestaltung

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

1.1 Dächer

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

Dachausbauten (z.B. Gauben, Dacheinschnitte) dürfen insgesamt eine Breite von max. zwei Drittel der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.2 Außenwandflächen

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

2.0 Garagen

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.

3.0 Einfriedungen

Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind einheimische Laubhecken bis zu 100 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis zu 100 cm zulässig, wenn diese mit einheimischen Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5 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.

Für Wohngärten, die an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind Laubhecken bis zu 1,80 m Höhe sowie Maschendrahtzäune bis zu 1,00 m Höhe, wenn die mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden, zulässig.

Hinweise:

Kampfmittelbeseitigung:

Luftbilder lassen Bombeneinwirkungen erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen sind Überprüfungen der Feststellpunkte (im Übersichtsplan dargestellt) vorzunehmen.

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.

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:

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Baumsicherung:

Die im Plan gekennzeichneten und erhaltenswerten Bäume sowie deren Schutzbereiche sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 sowie RAS LG 4 zu schützen.