

Bebauungsplan Nr. 127

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet (WR) die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen sämtlich unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante des nächstgelegenen Teilabschnittes der Schulstr. bzw. der Feldhauserstr. liegen.

Gem. § 18 BauNVO darf die maximal zulässige Wandhöhe 6,0 m sowie die max. zulässige Firsthöhe 9,50 m (jeweils bezogen auf EFH) nicht überschreiten.

Drempel sind im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe zulässig.

3. Nebenanlagen

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO – wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 2,5 qm.

Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume, Einrichtungen für Abfallbehälter.

Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Reinen Wohngebiet (WR) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt.

5. Garagen und Stellplätze

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

Die maximale Länge der Garagen von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt.

6. Pflanzgebote, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die vorhandene Weißdornhecke an der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze bis zur geplanten Stellplatzzufahrt zu erhalten.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Anpflanzung von Bäumen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Privatgärten) ist pro Grundstück ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm oder als Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 300 - 350 cm anzupflanzen. Es sind ausschließlich Baumarten aus der nachfolgenden Pflanzliste 1 auszuwählen. Der Baum ist langfristig zu erhalten. Bei einem Verlust des Baumes ist dieser durch die Neupflanzung eines gleichartigen Baumes zu ersetzen.

Pflanzliste 1 (Bäume Privatgärten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Regional typische Obstbäume	

Anpflanzung einer Weißdornhecke

Beidseitig der geplanten privaten Zufahrt zum Haus Feldhauser Straße 332 und entlang der Feldhauser- und Schulstraße - jeweils zwischen den Zufahrten zu den neu geplanten Wohnhäusern - ist eine Weißdornhecke neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zu verwenden. Die Hecke ist in folgender Qualität und Stückzahl anzupflanzen: Sträucher, verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100 - 150, Stückzahl: 5 Stück pro Meter Hecke.

Außer den festgesetzten Stellplatz-/Garagenzufahrten darf die Hecke nicht für weitere Hauszüge etc. unterbrochen werden.

7.2 Externer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1 a (3) BauGB

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden gem. § 1 a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

Abriss einer Gewerbehalle und Entsiegelung von Asphaltflächen von insgesamt 486 m²

Die alte Halle des Schlossereibetriebes wird einschließlich der Fundamente und aller Bodenbefestigungen vollständig abgerissen. Weiterhin werden nicht mehr benötigte Hofflächen, die bisher asphaltiert sind, entsiegelt. Die Flächen werden zukünftig als Wiese oder Garten genutzt bzw. als Teil der Maßnahme zur Anlage eines Feldgehölzes verwendet.

Anpflanzen eines Feldgehölzes mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Gesamtfläche mit Krautsaum 720 m²)

Nördlich des Plangebietes wird ein sechs Meter breiter Streifen als Feldgehölz mit Krautsaum hergestellt. Die Pflanzung erfolgt parallel zur nördlichen Grenze des Plangebietes. Das Feldgehölz ist als dreireihige Pflanzung höhengestuft anzulegen. Für die Pflanzung sind ausschließlich heimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste 2 zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,0 x 1,0 Meter. An der nördlichen und südlichen Seite des Feldgehölzes ist ein jeweils ca. 1,5 m breiter Krautsaum (2,0 Meter ab Mitte Gehölz gemessen) herzustellen. Der Krautsaum kann aus der Pferdewiese entwickelt oder als Ansaat mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern hergestellt werden. Pflanzqualität: Bäume als Heister, verpflanzt ohne Ballen, Höhe 150 - 200 (ca. 70 Stück); Sträucher, verpflanzt ohne Ballen, Höhe 100 - 150 (ca. 290 Stück). Der Anteil an Heistern an der Gehölzpflanzung soll ca. 20% betragen. Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände lt. Nachbarschaftsgesetz NRW zu beachten.

Pflanzliste 2 (Feldgehölz):

Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Espe
Salix caprea	Salweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn

Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich lediglich auf den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

1. Bauwerksgestaltung:

1.1 Dächer

1.1.1 Dachform

Die Dachform des Hauptbaukörpers ist als symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 35 – 44° zulässig.

1.1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind als Ziegel- bzw. Pfannendächer in Farben rot- bis braun sowie in grau- bis schwarz zulässig.

Engobierte, glasierte hochglänzende Pfannen und farblich unterschiedliche („geflämmte“) Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.1.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte (Loggien) sind unzulässig.

1.2 Außenwandflächen

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesandeten Klinkern und / oder Putz herzustellen.

Die Klinkerfassaden sind in roten Farbtönen, verputzte Fassaden in Weißabstufungen auszuführen.

Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet.

Unzulässig sind insbesondere Verblendungen, wie Riemchen und Platten, Verschieferungen, und Metalloberflächen.

Holzoberflächen können im untergeordneten Umfang im Einzelfall zugelassen werden.

2. Garagen

Garagen sind mit Flach- oder traufständigen Satteldächern mit einer Dachneigung von maximal 30° zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Hinweise

1. 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 Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. 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.

3. Drempel:

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

4. Firsthöhe:

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

5. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Gem. § 110 ff. BBergG sollten im Zuge der Bauplanung Bauherren zwecks eventuell zu treffender Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen mit der Bergwerkseigentümerin, in diesem Fall die E.ON AG in Düsseldorf, E.ON-Platz 1, 40479 Düsseldorf, hier vertreten durch die E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen Kontakt aufnehmen.

6. Wasserschutz

Der Planbereich befindet sich nach der Wasserschutzgebietsverordnung "Holsterhausen/Üfter Mark" vom 15. August 1998 in der Schutzzone III B.

Bei der Umsetzung des Planvorhabens sind die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung "Holsterhausen/Üfter Mark" vom 15. August 1998 zu beachten, um eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität auszuschließen.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Gemengelage von Gebieten mit ruhrgebietstypischer industrieller Nutzung und Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes und der bereits bestehenden Vorbelastung ist der lärmbezogene Schutzanspruch des neuen Wohngebietes geringer anzusetzen. Abweichend von den Richtwerten der TA Lärm für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 35 dB(A) nachts gilt daher ein Richtwert von 40 dB(A), vergleichbar dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA).