

Bebauungsplan Nr. 132

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

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

Drempel sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 30% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Wandhöhe ist bei der Errichtung von zusammenhängenden Hausgruppen bzw. Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

2.2 Abweichende Bauweise / Kettenhäuser

In dem WR-Gebiet mit der Festsetzung -a- (abweichende Bauweise) gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß bei der Errichtung von Hausgruppen an einer seitlichen Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauONW) erforderlich sind.

3.0 Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die max. Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt.

4.0 Nebenanlagen

Gemäß § 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 sowie 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.

5.0 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im WR-Gebiet und der Planstraße wird gem. § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt durch entsprechende Maßnahmen und Abbuchung von der Ökopoolfläche der E.ON Montan GmbH (im Namen für E.ON AG) auf einer Fläche in der Gemarkung Gladbeck, Flur 16, Flurstück 65 in einer Größenordnung von 43.499 Wertpunkten (WP). Die forstliche Eingriffsbilanzierung ergibt einen notwendigen Kompensationsbedarf von 1.709 m². Die Kompensation kann ebenfalls in der zugeordneten Fläche vorgenommen werden.

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 unter Punkt 5.0 definierte Ausgleichsmaßnahme wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 85,6% (37.234 WP) sowie der Planstraße zu 14,4% (6.265 WP) zugeordnet.

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

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die erstmals durch diesen Bebauungsplan Baulandqualität erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dachflächen

Dachüberstände der Kettenhäuser (abweichende Bauweise) sind bei giebelständigen Satteldachgebäuden seitlich nicht zulässig. Bei traufständigen Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig.

Für jede Hauseinheit sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 50 % der Trauflänge zulässig.

Für jeden zusammenhängenden Baublock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dacheindeckungen in Schwarz sowie Grau- und Rottönen. Hochglänzende Farben sind nicht zulässig.

1.2 Außenwandflächen

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

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen mit nicht glänzenden Zuschlägen zulässig. Hiervon können abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Struktur und Farbe entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Putzfassaden sind in weiß bis hellgrauen bzw. beigen Farbtönen auszuführen.

Es können weiterhin folgende Materialien verwendet werden:
Sichtbeton, Holzschalung, Verklinkerung bis zu 40 % der Außenwandfläche

Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchgefärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

2.0 Garagen

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

3.0 Einfriedungen

Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,00 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,00 m Höhe zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,50 m 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.

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen.

Hinweise:

1. 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.

2. Drempe

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

3. 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).

4. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit dem Rechtsnachfolger der Veba AG bzw. E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, Kontakt aufzunehmen.

5. 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.