

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

1 Art der baulichen Nutzung

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

2 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 60% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

3 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. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.

4 Baumpflanzung innerhalb der Straßen- und Wegeflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind innerhalb des Straßenraumes sowie begleitend zum Entwässerungsgraben und Fuß-/Radweg insgesamt 12 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume 1. Ordnung, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20–25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu erziehen und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Baumstandorte sind als offene und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 10 m² anzulegen. Die Artenauswahl wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck festgelegt.

4.1 Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch Ansaat, Pflanzung und Pflege extensive Gras-, Kraut- und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Ufer und Böschungsbereiche des Entwässerungsgrabens und des Regenrückhaltebeckens (RRB) sind als feuchter Gras-Kraut-Hochstaudensaum zu entwickeln und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu pflegen. An der westlichen Plangebietsgrenze und zur Eingrünung der südlichen Garagenwände sind Gebüsche und Gehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. (Artenwahl, Lage, Pflanzschema und Pflege der v.g. Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck und dem Kreis Recklinghausen festgelegt und sind dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ zu entnehmen.)

5 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.

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 Bauwerksgestaltung

Die Sockelhöhe, Drenpelhöhe und Wandhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.1 Dächer

Für jede Hauseinheit sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 60 % 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

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 der Außenwandfläche

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

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Baublock in Material- und Farbauswahl entsprechend der vorgegebenen Farbpalette gleich zu gestalten.

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 Garagen

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

3 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. Die genannten Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung vorgenommen werden kann. Der Zaun hat - von der Straße aus gesehen - hinter einer höheren Hecke zu stehen.

Artenauswahl beispielhaft (heimische und standortgerechte Gehölze):

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Taxus baccata* (Eibe)

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 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 Drempel:**

Unter Drempelhöhe 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 der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- 5 Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen:**

Die eingezeichneten Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.
- 6 Eigenwasserversorgungsanlagen**

Eigenwasserversorgungsanlagen für Trinkwasserzwecke sind nicht zulässig.