

Bebauungsplan Nr. 151

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 5) mit der Festsetzung -a- (abweichende Bauweise) gilt gem. § 22 Abs.4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei der Errichtung eines Gebäudes an einer seitlichen Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW) erforderlich sind.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppel- bzw. Reihenhäusern ist zulässig.

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 9,00 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.

3.1 Gemeinschaftsgaragen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGA) grenzständig zulässig, ohne das seitliche Abstände (Abstandsflächen i. S. d. § 6 BauO NRW) erforderlich sind.

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 Größe von mehr als 5 m³.

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 gemäß § 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 Höhe

Die Sockel-, Drempel-, Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung ist bei der Errichtung von Doppel- bzw. Reihenhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zu 50% der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortgang haben.

1.3 Garagen

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagentor, Zufahrt) sowie mit einheitlicher vorderer Bauflucht auszuführen.

2.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen von Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als heimische und standortgerechte Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune oder abschnittsweise Gabionen (Steinkörbe) bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

Pflanzlisten für Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Im weiteren sind für Wohngärten Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,40 m zulässig.

2.2 Vorgärten

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (*Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.*)

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2 **Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

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

3 **Vermessung**

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 19.07.2012. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

4 **Geländeangaben**

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

5 **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.