

Bebauungsplan Nr. 157

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

1.0 Bereich des WR1-Gebietes

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs 6 BauNVO sind die im Reinen Wohngebiet (WR 1) gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

2.0 Bereich des WR2-Gebietes

2.1 Maß der baulichen Nutzung (Höhen)

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

Die Wandhöhe (WH) darf 4,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 60% der jeweiligen Wandlänge betragen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Überdachte Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3.0 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern ist zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche.

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

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für den Bereich des WR2-Gebietes:

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

Die Sockelhöhe, Drempeelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Fassade

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot oder weiß/weißgrau herzustellen. Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenverkleidungen wie z.B. Holz, Schiefer o.ä sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20 % zulässig.

1.3 Dachdeckung

Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern einheitlich zu erfolgen.

1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zu 60% der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortgang haben.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht. Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

3.2 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung der Flächen vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig.

Hinweise:

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.

Vorgartenbereich:

Vorgartenflächen sind die Bereiche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (vordere Baugrenze) und der dazugehörigen Erschließungsstraße, ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Zugänge.

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:

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgegangen ist. Er liegt über "liegt über den auf Blei-/Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeldern „KLARA II“ und „BROICH“.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks. evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern, hier: Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne und Krupp Hoesch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Bergbauangelegenheiten, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 30.01.2012.

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.

Geländeangaben

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

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

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