

Bebauungsplan 161

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 13 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 5) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.

3. Grundflächenzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Grundstücksfläche

Gem. § 21 (a) BauNVO wird festgesetzt, dass die jeweiligen Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen, -carports, -stellplätze) der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen ist.

3.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist innerhalb des reinen Wohngebietes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppel- und Reihenhäusern ist zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen und Carports kann zugelassen werden. Die vordere Baugrenze darf bis zur vorgelagerten

Erschließungsfläche, bzw. bis zur vorgelagerten GFL-Fläche im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 durch Stellplatzflächen und Vordächer überschritten werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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 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.

6. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,00 m beschränkt.

6.2 Die mit "GSt/GCp 1" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind den im WR 1 gelegenen Baugrundstücken zugeordnet. Die mit "GGa/GSt 2" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind den im WR 2 gelegenen Baugrundstücken zugeordnet. Die mit "GGa/GSt 4" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind den im WR 4 gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß nachfolgender Pflanzliste) mit einer Höhe von 1,50 m anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Pflanzliste:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Waldbestand im Plangebiet findet in der Gemarkung Gladbeck, Flur 131, Flurstück 49 (gelegen an der Kirchhellener Straße in Gladbeck Rentfort) ein externer Ausgleich im Sinne einer Ersatzaufforstung in der Größe von 8.554 qm statt.

Die Ersatzaufforstung ist unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Vegetation aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und nachhaltig als „Wald“ im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

9. Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der geplanten baulichen Anlagen dürfen maximal 0,3 m über der dem jeweiligen Baufeld angrenzenden Höhe der Verkehrsfläche, bzw. der Fläche des GFL, liegen, die der Erschließung des jeweiligen Baufeldes dient. Als Bezugspunkt dient die dem Baufeld in der Planzeichnung vorgelagerte, festgesetzte Straßenausbauhöhe.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Doppel- und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Trauf-, First- und Sockelhöhe auszubilden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Firstrichtung und Dachneigung einheitlich auszuführen. Fassaden und Dächer sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

2. Garagen und Carports

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.

3. 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.

4. Vorgärten

Die Vorgartenflächen, die nicht durch notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Müllabstellplätze versiegelt sind, sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.)

HINWEISE

1. Artenschutz

Baumhöhlentragende Gehölze sind möglichst zu erhalten. Bei den von der Planung direkt betroffenen Bäumen wurden die Baumhöhlen auf einen möglichen Besatz hin kontrolliert. Da kein Besatz festgestellt wurde, wurden die Öffnungen bereits verschlossen, um eine Besiedlung bis zur Fällung zu verhindern (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.1).

Bauzeitenregelung bei Baumfällungen: Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, sind die Bäume grundsätzlich außerhalb der Reproduktionsphase in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar zu fällen (vgl. auch § 39 Abs. 5 Pkt 2 BNatSchG).

In den Sommermonaten (Anfang März bis Ende Oktober) sind die vom Vorhaben betroffenen Gebäude, unmittelbar vor ihrem Rückbau (konstruktiver Abbruch) von innen wie auch von außen auf einen Besatz durch gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen. Während der Wintermonate hat aufgrund der geöffneten Fenster zumindest eine Inspektion der Innenräume des Sportheims zu erfolgen.

Bauzeitenregelung bei Gebäuderückbau: Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Gebäuderückbau bevorzugt in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar vorzunehmen.

2. Bodendenkmäler und Bodenverunreinigungen

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 als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 BSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

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

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

3. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Vorsorglich könnten bei anstehenden Baumaßnahmen Informationen bei der Bergwerkseigentümerin eingeholt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

4. Abstandsflächen

Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist die zukünftige Geländehöhe ausgehend von der geplanten Straßenausbauhöhe.

5. Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 09.09.2013. 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.