Bebauungsplan V+E 1

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

1.0 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

1.1 Dachbegrünung

Die Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sollen nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigt werden.

1.2 Kompensationsflächen gemäß § 8 a BNatSchG i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (flächenhaftes Pflanzgebot)

Die Kompensationsmaßnahmen werden dem gesamten Geltungsbereich des V+E - Planes zugeordnet und sind dem Grünordnungsplan des Büros Kemper, Landschaftsarchitekt zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Bauordnung NW

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich auf den Geltungsbereich des V+E - Planes.

1.0 Bauwerksgestaltung

Die detaillierte Bauwerksgestaltung ist der Gebäudevorplanung des Architekturbüros Schramm zu entnehmen.

1.1 Dächer

Als Dachform ist das Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eingetragen. Bei den Mehrfamiienhäusern sind Giebelelemente im Traufbereich zuässig.

Dachüberstände sind bis max. 0.75 m zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig. Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zuässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten, und im gesamten Geltungsbereich des V+E - Planes aufeinander abzustimmen.

1.3 Höhen (Reihenhauszeilen)

Die Höhen der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0.90 m über der geplanten Straßenfahrbahn bzw. Erschließungsweges liegen. (siehe hierzu Erschließungsplanung des Ing.-Büros Diederichs)

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.

Drempelhöhen und Traufhöhen sind bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich vorzusehen.

1.4 Höhen (Mehrfamilienhäuser)

Drempel sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Drempelhöhen und Traufhöhen sind bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich vorzusehen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

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

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.
(siehe hierzu Grünordnungsplanung des Büros Kemper, Landschaftsarchitekt)

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Straßenflächen, Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege sind gemäß der Erschließungsplanung des Büros Diederichs auszuführen.

3.2 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Für die 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 usw.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Für Wohngärten, die an öffentliche oder private Erschließungsflächen grenzen, sind Laubhecken bis zu 1.80 m Höhe, sowie Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken oder von einheimischen, standortgerechten Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Hinweise zu Altlasten: siehe hierzu Punkt 9.0 der Begründung
Hinweise zu Immissionen: siehe hierzu Punkt 13.0 der Begründung

Sonstige Hinweise:

Satteldach:
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung (Ausnahme: ungleiche), gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Drempel:
Unter Drempel ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.

Traufe:
Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachhaut

Entnahme und Nutzung von Grundwasser zur Eigenwasserversorgung (Trinkwasser und Nichttrinkwasser) ist nicht zulässig.

ACHTUNG!

DIESER PLAN HAT GÜLTIGKEIT IN VERBINDUNG MIT NACHSTEHENDEN FACHPLANUNGEN:

1. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

   DIPL. ING. B. KEMPER - LANDSCHAFTSARCHTEKT
   MARLER STR. 131 A 48282 DORSTEN

2. ERSCHLIESSUNGSPLANUNG / SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

   INGENIEURBÜRO DIEDERICHS
   HALTERNER STR. 193 45770 MARL

3. GEBÄUDEVORPLANUNG

   DR. CHRISTIAN SCHRAMM - DIPL.-ING. UWE SCHRAMM
   ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
   ALBERTSTR. 36 - 45894 GELSENKIRCHEN TEL 0209/33877