

Bebauungsplan Nr. 75/1a – 2. Änderung

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

1.0 Maß der baulichen Nutzung (Höhen) gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

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 3,80 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

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

2.0 Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig.

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

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

1.2 Fassade

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot und 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 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.

Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

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.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen grenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 150 cm als heimische und standortgerechte Laubhecken oder Laubhecken- und Zaunkombination 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.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Firstes.

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 umgeht, bzw. 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 ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Bergbauangelegenheiten, Altendorfer Straße 120, 45143 Essen, aufzunehmen.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 17.07.2007.

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.