

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 455

-Auf der Hütung-

(Änderung des Bebauungsplans Nr. 362 gemäß § 13 BauGB)

1. In den reinen Wohngebieten (WR) sind pro neu geplantem Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten, und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ~~und~~ in den seitlichen Abstandsflächen **und auf der dafür festgesetzten Fläche** zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 3. Als Straßenbegleitgrün sind in den besonders festgesetzten Bereichen 3 Traubeneichen oder gleichwertige Laubbaumhochstämme zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - 4.1 Planbereich A: Auf einer Länge von 25 m ist eine zweireihige Heckenanpflanzung mit Gehölzen im Pflanzverband von 1,0 m x 1,0 m vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - 4.2. Entlang der nordöstlichen Grenze des reinen Wohngebietes (WR) ist eine geschlossene Laubhecke anzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Die Gehölzarten zu den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 sind der als Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.
5. Die für den Planbereich A festgesetzte Maßnahme (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1) und die in der Begründung beschriebene, außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahme wird den gesamten überbaubaren Grundstücksflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a und b BauGB)
 6. Bei einer Doppelhausbebauung sind die jeweiligen Dachflächenhälften gleichartig zu gestalten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

x x x x x

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (siehe Hinweis).

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-III B2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

Hinweis

In dem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Bereich sollte aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne ausgebaut oder auf einen Kellerausbau verzichtet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), § 86 Landesbauordnung (BauO NW), § 42 Straßenverkehrsordnung (StVO) vom 16.11.1970.