

Bebauungsplan Nr. 148

- Nordumfahrung Osterfeld -

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Die Dachform und -neigung hat in Angleichung an die benachbarte Bebauung zu erfolgen.

2. Im GE II-Gebiet an der Bottroper Straße sind unterschiedliche Dachformen zwischen dem 1-geschossigen und 2-geschossigen Bereich zulässig.

3.1 Garagen müssen in massiver Bauweise ausgeführt werden.

3.2 Garagen sind mit Flachdächern auszubilden.

Gemäß § 9 Bundesbaugesetz

3.3 Kellergaragen sind unzulässig.

3.4 Bei Garagen, soweit sie nicht festgesetzt sind, ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.5 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. auf den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig (ausgenommen die Flächen für den Gemeinbedarf).

4. Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauung sind zu bepflanzen. Vor Geschäften sind plattierte Flächen zulässig.

5.1 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage) sind mit dichten Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen.

- 2 -

5.2 Die mit einem Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen sind von den jeweiligen Eigentümern bzw. Nutznießern mit Baum- und Strauchgruppen industriefester Hölzer zu bepflanzen und zu unterhalten.

6.1 Diese Bäume sind zu erhalten. Erforderliche Eingriffe sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Gemeinde zulässig.

6.2 Bäume und deren Wurzelbereich sind bei Durchführung von Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten zu belasten. Diese Fläche ist von Bepflanzungen frei zu halten.

8.1 Schallschutzwände sind nach dem jeweiligen Stand der Technik auszubilden.

Sie sind in ihrer Größenordnung so auszulegen, daß in den angrenzenden Baugebieten keine wesentlichen Nachteile oder Beeinträchtigungen durch die von der Straße ausgehenden Emissionen entstehen.

Gestaltungsgemäß sind sie der umgebenden Bebauung anzupassen.

8.2 Es sind nach dem jeweiligen Stand der Technik Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage 35 dB(A)

in der Nacht 30 dB(A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster).

9. Im Bereich des Grundstückes Bergstraße 13 ist eine Öffnung (verschießbares Tor) in der Schallschutzwand für die rückwärtige Andienung dieses Grundstückes zulässig.

Die Breite dieser Öffnung darf höchstens 2,50 m betragen.