

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 39 - Teilplan 1 – Canisiusstraße – 1. Änderung

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für Gebäude in den mit ▼▼▼ gekennzeichneten Bereichen festgesetzt, dass an allen dem Ostcharweg zugewandten äußeren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster eingebaut werden müssen. Das bewertete Schalldämmmaß muss mindestens der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) gem. VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Schutzzone um den Brunnen für die Trinkwassernotversorgung östlich der Canisiusstraße nicht von Kraftfahrzeugen befahren oder beparkt werden darf.

1.2 Anzahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten (WR) nördlich der Marienburger Straße und nördlich der Canisiusstraße nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.3 Ausnahme von der maximalen Gebäudetiefe

Gem. § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan ausgewiesene max. Gebäudetiefe von 14.0 m durch bis zu 4.0 m breite eingeschossige Gebäudeteile - wie Wintergärten, die der passiven Energiegewinnung dienen - bis zu einer Gesamtgebäudetiefe von max. 18.0 m überschritten werden darf. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf nicht überschritten werden.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch die genannten Gebäudeteile ist dabei ausnahmsweise zulässig.

Die landesrechtlichen Vorschriften - Landesbauordnung NRW - über Abstandsflächen bleiben von dieser Regelung unberührt.

1.4 Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz (LWG) wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Wohnbaugrundstücken nördlich der Canisiusstraße zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – und dem Fuß- und Radweg in eine offene Pflasterrinne innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – eingeleitet und über einen Graben, einem offenen Erdbecken innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet und zur Versickerung gebracht wird.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – im o.g. Bereich ist ebenfalls in die offene Pflasterrinne einzuleiten.

Die Dachentwässerung der Grundschule „Im Hinsberg“ ist – soweit wie möglich – über offene Pflasterrinnen der Fläche für die Abwasserbeseitigung zuzuführen.

2. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Bauliche Vorkehrungen gegen Abbaueinwirkungen

Nach Mitteilung des Bergbautreibenden liegen die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Einwirkungsbereich des unter-tägigen Abbaues. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

3. Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Die vorhandenen Luftbilder lassen Kampfmittleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen zuständigkeitshalber durch den Regierungspräsidenten - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - in Verbindung mit dem Fachbereich 32 - Ordnung, Feuerwehr und Verkehr - durchzuführen.

4. Übernahme der Gestaltungssatzung gem. BauONRW vom 26.05.1983

Dachgestaltung

Die Gebäude im Planbereich nördlich der Marienburger Straße und nördlich der Canisiusstraße sind mit geneigten Dächern wie nachstehend unter a), b) und c) beschrieben, zu versehen.

Ausgenommen hiervon sind Garagen.

- a) Soweit der Plan Gradzahlen, z.B. 38°, in überbaubaren Grundstücksflächen ausweist, müssen die Gebäude mit entsprechend geneigten Dächern versehen werden.
- b) Abweichende Dachneigungen und Dachformen können ausnahmsweise bei Hausgruppen (Reihenhäuser) und einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn alle beteiligten Grundstückseigentümer einem einheitlichen Gestaltungsvorschlag zustimmen.
- c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Höhen der Sockel- und Traufenausbildungen einander anzupassen.
- d) In den überwiegend bebauten Bereichen sind keine Dachneigungen ausgewiesen. Dort sind die Dachformen und Dachneigungen der umgebenden Nachbarbebauung anzupassen.