

I Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

F 1 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2. Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

F 2 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

F 3 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind bei der Errichtung von Gebäuden folgende bauliche Maßnahmen für den Einsatz der Solarenergie zu treffen:

bauliche Maßnahmen zur aktiven Solarenergienutzung

- a) Einbau von Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung (Sonnenkollektoren) mit der Zielausrichtung, pro Wohneinheit mindestens 60 % des zur Warmwasserbereitung benötigten Energiebedarfes durch thermische Solaranlagen zu decken,
- b) Einbau von Anlagen zur solaren Stromerzeugung (Photovoltaik-Anlagen) mit einer Anlagenleistung von mindestens 1 kWp pro Wohneinheit,

bauliche Maßnahmen zur passiven Solarenergienutzung

- c) - Optimierung der Gebäudekompaktheit,
 - Gewährleistung der Luftdichtigkeit der Gebäudehülle,
 - Verwendung bzw. Einbau von den Wärmeverlust vermindernenden Materialien/ Außenbauteilen wie z. B. Wärmedämmung, Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung

mit der Zielausrichtung der Reduzierung des Heizenergiebedarfes entsprechend des Passivhausstandards (Jahresheizwärmebedarf maximal 15 kWh/m²a) oder "3-Liter-Haus"-Standards (Jahresheizwärmebedarf maximal 35 kWh/m²a).

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei der unter a) bis c) genannten Maßnahmen umzusetzen (siehe Hinweis Nr. 7).

4. Pflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

F 4.1 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 13 kleinkronige Bäume in der Qualität mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm - z. B. Kugel-Robinie (*Robinia pseudoaccacia* ‚Umbraculifera‘) oder Kegel-Robinie (*Robinia pseudoaccacia* ‚Pyramidalis‘) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die endgültige Lage der Baumstandorte wird im Rahmen des Endausbaus der Straßen festgelegt.

F 4.2 Innerhalb der mit BM 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen wie z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Coryllus avellana*) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist zu gewährleisten, dass die Hecke durchgehend eine Breite von 1m und eine Höhe von 2 m aufweist. Zu pflanzen sind Heckenpflanzen aus weitem Stand, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 125 bis 150 cm hoch, 5 St. pro lfd. Meter.

F 4.3 Innerhalb der mit BM 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein heckenartiges Gebüsch aus heimischen Laubgehölzen wie z. B. Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Coryllus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch Schnitt- und Pflegemaßnahmen ist zu gewährleisten, dass das Gebüsch durchgehend eine Breite von 2 m und eine Höhe von 2 m aufweist. Zu pflanzen sind Sträucher, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 bis 150 cm hoch, 1 St. pro m².

F 4.4 Die mit BM 3 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer Saatgutumsicherung für schwere Böden einzusäen. Im Übergangsbereich zum Gehölzbestand ist auf einer Fläche von 200 m² ein Gebüsch aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Arten wie z. B. roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*). Zu pflanzen sind Sträucher, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 bis 150 cm hoch, 1 St. pro m².

F 4.5 Bei der Bepflanzung der unbebauten Teilflächen der Grundstücke der reinen Wohngebiete WR 1 bis WR 4 sind heimische, klein- bis mittelwüchsige Baumarten zu verwenden, wie z. B. Feldahorn (*Acer campestre*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*).

5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

F 5.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Erdgeschossfußbodenhöhen (OKFFE) gilt die mittlere Höhe der vor dem Gebäude liegenden und das Gebäude erschließenden Verkehrs- bzw. Wegefläche im Endausbau.

F 5.2 Die Fußbodenoberkante (OKFF) von Stellplätzen, Carports und Garagen muss mind. 10 cm über der vorgelagerten mittleren Höhe der vor dem Stellplatz, Carport bzw. Garage liegenden und erschließenden Verkehrs- bzw. Wegeflächen im Endausbau liegen (siehe auch Hinweis Nr. 4).

6. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

F 6 Carports bzw. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung CP/GA zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung CP/GA sowie auf den Zufahrten zu den Carports bzw. Garagen zulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

F 7 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "nur für Fußgänger und Radfahrer" sind vom notwendigen Verkehr (Rettungswagen, Feuerwehrfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge u.ä.) befahrbar. Ausnahmsweise können sie von den Anliegern befahren werden, sofern Zufahrten zu Carports, Garagen bzw. Stellplätzen angrenzen.

II Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW

1. Außenwände

G 1.1 Bei Doppelhäusern sind für Außenwände und Dächer einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

G 1.2 Außenwände sind als Putzflächen in den Farbtönen weiß, hellgrau oder pastellgelb auszubilden. Ausführung der Fassade mit Naturholzbrettschalung sowie die Verwendung von Zink zur Verkleidung untergeordneter Fassadenteile (z. B. Giebelflächen) ist ausnahmsweise zulässig.

2. Dächer

G 2.1 In den reinen Wohngebieten WR 2 ist die höhere Seite der Pultdächer (First) an der südlichen Gebäudeseite vorzusehen.

G 2.2 In den reinen Wohngebieten WR 3 ist die höhere Seite der Pultdächer (First) an der nördlichen Gebäudeseite vorzusehen.

G 2.3 In den reinen Wohngebieten WR 3 können freistehende Häuser (Einzelhäuser) auch mit einem Pultdach anstatt eines Sheddachs errichtet werden.

G 2.4 Bei Doppelhäusern sind die gleiche Dachneigung sowie gleiche Trauf- und Firsthöhen einzuhalten.

G 2.5 Dachaufbauten und Dachausschnitte sind unzulässig.

G 2.6 Als Materialien für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien wie z. B. Betondachsteine oder Tonziegel aus dem Farbspektrum rot/braun zu verwenden. Die Verwendung einer Dacheindeckung aus Zink bzw. einer extensiven Dachbegrünung ist ausnahmsweise zulässig.

3. Einfriedungen

G 3.1 In den reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 4 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausgenommen sind an das Gebäude anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Sitzplätzen mit einer maximalen Länge von jeweils 3,00 m und einer Höhe von maximal 2,00 m.

G 3.2 An Straßenverkehrsflächen sind zur Grundstückseinfriedung Hecken oder senkrechte Holzlattenzäune zu verwenden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken bzw. öffentlichen Grünflächen sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune oder Stahlmattenzäune zulässig.

G 3.3 Innerhalb der mit BM 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen unzulässig.

G 3.4 Vor Stellplätzen und Carport- bzw. Garagenvorplätzen sowie in den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgärten sind Einfriedungen unzulässig.

4. Carports/Garagen

G 4.1 Die straßenseitigen Fronten von aneinandergebauten Carports bzw. Garagen müssen - auch wenn sie auf benachbarten Grundstücken stehen - in einer gemeinsamen Bauflucht und auf gleichem Höhenniveau errichtet werden.

G 4.2 Carports sind nur in Holzbauweise zulässig.

5. Vorgärten

G 5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen der Zuwegungen zum Hauseingang und zu Carports bzw. Garagen gärtnerisch anzulegen. Zuwegungen dürfen nur in der notwendigen Breite angelegt werden (siehe auch Hinweis Nr. 5).

6. Vollgeschosse

G 6 In den reinen Wohngebieten WR 1 sind die Gebäude mit 2 Vollgeschossen in Form von Geschossen ohne geneigte Außenbauteile zu errichten.

III Kennzeichnungen

Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.

IV Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Castrop-Rauxel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Kampfmittel

Es ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet noch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg entdeckt werden. Sollte der Verdacht auf mögliche Kampfmittelvorkommen auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bzw. der Bereich Ordnungswesen der Stadt Castrop-Rauxel zu informieren.

Die Überprüfung von Ramm- und Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung bzw. Gründung im Bereich der Aufschüttung wird empfohlen. Ramm- oder Bohrarbeiten im Bereich des gewachsenen Bodens sind unter Sicherheit zu stellen, d. h. durch Tiefensondierung zu überprüfen.

3. Löschwasserversorgung

Für die reinen Wohngebiete ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden sicher zu stellen.

4. Regenwasserbeseitigung gemäß § 51 a Landeswassergesetz

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise über offene Rinnen dem Regenwasserkanal zugeführt, der ins Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebietes mündet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Landwehrbach.

5. Breiten der Zuwegungen

In der Regel gelten als notwendige Breiten der Zuwegungen 1,50 m für Zuwegungen zum Hauseingang, 3,0 m für Zuwegungen zu Carports bzw. Garagen und 6,0 m für Zuwegungen zu Doppelcarports bzw. Doppelgaragen.

6. Bodenschutz

Die aus Asche bestehende Deckschicht des ehemaligen Sportplatzes ist, sofern sie im Gelände verbleibt, gemäß § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit einer mindestens 60 cm starken Überdeckung aus durchwurzelbarem Bodenmaterial zu versehen. Böden, die zur Herstellung der Hausgärten extern beschafft werden müssen, haben grundsätzlich die in Anhang 2 Punkt 4 der BBodSchV aufgeführten Vorsorgewerte einzuhalten. Für nicht aufgeführte Parameter sind die Zuordnungswerte Z 1.1 für Boden gemäß der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA) heranzuziehen. Für den Bau der Erschließungsanlagen anzulieferndes Recycling-Material muss die Zuordnungswerte LAGA Z 1.1 einhalten. Im Bereich der Baugrundstücke sollen nur geogene Materialien wie Kalksteinschotter, Kies oder Sand zur Herstellung von Tragschichten bzw. Verfüllungen von Arbeitsräumen verwendet werden.

7. Energetische Gebäudeanforderungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Siedlung nimmt am Projekt "50 Solarsiedlungen in NRW" teil. Der Nachweis über die Einhaltung der energetischen Anforderungen an Gebäude gemäß des Planungsleitfadens zum Projekt "50 Solarsiedlungen in NRW" ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8. Baugrundverhältnisse/Entnahme von Grundwasser

Die Baugrundverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gekennzeichnet durch eine künstliche Anschüttung (siehe hierzu Anlagen Nr. 3 bis 6 der Begründung). Die Entnahme von Grundwasser für den menschlichen Gebrauch darf im Plangebiet nicht erfolgen.