

B E G R Ü N D U N G vom 15.05.1995  
zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a der Stadt  
Gladbeck

Gebiet: Hering-/Breukerstraße (Allkampstr. 13-21,  
ungerade Ziffern, Kortenkamp 1-9, ungerade Ziffern)

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Lage des Plangebietes
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Planungsziel
5. Erläuterung der Planung
  - 5.1 Wohnbereich im. Bestand
  - 5.2 Neue Wohnbebauung
  - 5.3 Bauwerksgestaltung
    - 5.3.1 Dächer
    - 5.3.2 Außenwandflächen
    - 5.3.3 Höhen
  - 5.4 Garagen und Stellplätze
  - 5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.5.1 Bodenbefestigungen
    - 5.5.2 Einfriedungen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
9. Denkmalschutz und Denkmalpflege
10. Maßnahmen des Immissionsschutzes
11. Altlasten
12. Kosten
13. Eingriffsbewertung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiraum

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26. Juni 1984 (GV NW 1984, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992 (GV. NW. 1992, S. 467); Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666).

### **2. Lage des Plangebietes**

Der Planbereich liegt im Stadtteil Brauck. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten durch die Straße Kortenkamp, im Westen durch das Grundstück des Braucker Schulzentrums, im Osten durch die Flurstücke 166, 159, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 239 der Flur 57.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie umrandet.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet, stellt den o.g. Bereich als Wohnsiedlungsbereich dar.

Der im Dezember 1987 unwirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck sah für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 17 a, 8. Änderung, Wohnbaufläche vor. Für das Flurstück 244 der Flur 57 war die Nutzung Grünfläche mit Spielplatznutzung ausgewiesen.

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist der Planbereich in Gänze als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP-Entwurf mit den dargestellten Zielen abgeleitet. Es wird davon ausgegangen, daß der neu aufgestellte Flächennutzungsplan mit der o.g. Darstellung rechtswirksam wird.

Gemäß § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches kann mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt werden (Parallelverfahren).

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

#### **4. Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 17 a ist seit dem 24.08.1967 rechtsverbindlich und seit nunmehr 25 - 30 Jahren vollzogen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige, in kleinen Gruppen zusammenhängende Flachdachbauweise mit großzügigen Grundstückszuschnitten.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 a schreibt die vorhandene städtebauliche Konzeption vom Grundsatz her fort und entwickelt sie weiter bzw. ergänzt sie.

Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse - wird analog zu den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 17 a wie folgt bestimmt:

WR I g, 04, SD/WD, 35° - 40°

Mit der Ausweisung von geneigten Dächern soll somit der Tatsache Rechnung getragen werden, daß die gestalterischen Zielvorstellungen im Hinblick auf die Gestaltung von Dachlandschaften in den letzten 20 Jahren einen Wandel hin zur Betonung der Vorzüge geneigter Dächer erlebt haben.

Häufig negativ empfundene "Einfachheit" und "Unvollständigkeit bei einem Flachdach wurde zunehmend ersetzt durch vielfältige Dachlandschaften, die in Abwechslung und Kombination von Gauben, Vorsprüngen und Dacheinschnitten etc. zu unterschiedlichen und unverwechselbaren städtebaulichen Situationen führen.

Parallel zur Veränderung der Qualitätsansprüche bei der äußeren Gestaltungsqualität der Gebäude wurden funktionale Kriterien auch im Einfamilienhausbau neu formuliert. Die Einfachheit in der äußeren Gestaltung spiegelt sich auch in den verwendeten Grundrißtypen wieder. Auch im Einfamilienbungalowtyp zeichnet sich eine Nachbesserungsbedürftigkeit im Hinblick auf Kriterien wie Wohnungsgrößen und -zuschnitte ab. Auch Aspekte wie verbesserte Energienutzung, Wärmedämmung etc. spielen hier eine wichtige Rolle.

Die nachträgliche Aufstockung der Flachdächer mit einem Walm- bzw. Satteldach bietet hier einen guten Lösungsansatz. So ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes möglich, ohne weitere wertvolle Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen. Aber auch die Anpassung der Grundrisse an die veränderten Bedürfnisse ist möglich.

Vor diesem Hintergrund soll die Aufstockung der vorhandenen Flachdächer im Planbereich ermöglicht werden unter der Voraussetzung, daß nach Umsetzung eines einheitlichen architektonischen Konzeptes wieder ein in sich schlüssiges städtebauliches Siedlungsgefüge entsteht. Dies soll durch die Formulierung und Festsetzung spezifischer gestalterischer Spielregeln erfolgen, die ein größtmöglichstes Maß an individueller Gestaltungsfreiheit innerhalb einer gemeinsamen Ordnung zulassen.

Das nördlich an den Wendehammer und an die Gemeinschaftsgaragenanlage anschließende nördliche Teilstück des Flurstückes 244 der Flur 57, welches sich im Besitz der LEG Wohnen, Düsseldorf, befindet, ist im alten Bebauungsplan Nr. 17 a als Spielplatz ausgewiesen. Diese Nutzung wurde in den vergangenen 20 Jahren nicht umgesetzt, vielmehr entstand ein Spielplatz auf dem südlichen Teilabschnitt des Flurstückes 244, zwischen der Gemeinschaftsgaragenanlage, der Allkampstraße und dem zugehörigen Wohnungsbestand der LEG, der hier direkt anschließt.

Außerdem wurde in den vergangenen Jahren im Zuge der Modernisierung der LEG - Liegenschaften Allkampstraße 1-11 und Breukerstraße 12-16 ein neuer Spielplatz mittig zwischen o.g. Gebäudezeilen auf dem Flurstück 166 in direkter Nachbarschaft angelegt.

Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, das nördliche Teilstück des Flurstückes 244 als Wohnbaufläche mit einer kleinstrukturierten Bebauung (Reihenhäuser) vorzusehen, die den Übergang von der heute vorhandenen Flachdachwohnbebauung zum Geschößwohnungsbau im Bestand herstellen soll.

Eine Abstimmung innerhalb der Verwaltung mit dem Jugendamt wurde zum Thema Spielplatz durchgeführt.

## **5. Erläuterung der Planung**

### **5.1 Wohnbereich im Bestand (Allkampstraße 13-21, ungerade Ziffern, Kortenkamp 1-9, ungerade Ziffern)**

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden bestandsorientiert als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I, der Dachneigungsspielraum der Sattel- und Walmdächer wird mit 35°-40° festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Dichte des Plangebietes soll die Aufstockung der Flachdachgebäude lediglich der Vergrößerung der selbstgenutzten Wohnfläche dienen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude beschränkt auf je eine Wohneinheit.

Die Garagen und Stellplätze werden als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt, einzelne Garagen und Stellplätze werden unmittelbar den Häusern zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zugelassen.

### **5.2 Neue Wohnbebauung nördlich des Wendehammers Allkampstraße**

In Anlehnung an das vorhandene Maß und die Art der Nutzung werden auf dem nördlichen Teilstück des Flurstückes 244 der Flur 57 sechs Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise angeordnet. Das für die Wohnbebauung vorgesehene Grundstück wird als "Reines Wohngebiet", die Grundflächenzahl mit 0,4 vorgesehen. Die Dachneigung der vorgesehenen Satteldächer wird mit einem Spielraum von 35°-40° festgesetzt. Die neue Gebäudezeile wird durch einen Fußweg im nord-östlichen Grundstücksteil erschlossen.

Die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB werden ergänzt durch Gestaltungssatzungen gem. § 81 BauO NW, welche gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, einem vielfach zu beobachtenden Gestaltverlust vorzubeugen. Dadurch, daß der einzelne Bauherr bzw. Architekt sich oftmals nur für die Gestaltung seines eigenen Hauses, nicht aber für die gestalterischen Zusammenhänge innerhalb des übrigen Baugebietes interessiert, wäre bei Verzicht auf gestalterische Festsetzungen eine unbefriedigende Stadtgestalt mit einem heterogenen Erscheinungsbild und einem zufälligen unmittelbaren Nebeneinander von gegensätzlichen Gestaltungsmerkmalen zu befürchten.

Die Gestaltungssatzung soll nicht die architektonische Qualität von Einzelgebäuden bestimmen, sondern vielmehr die durch die Einzelgebäude geprägte Gesamtgestalt des Baugebietes. Hierbei hängt die Wirkung der Gesamtgestalt davon ab, in welcher Beziehung städtebauliche Einzelelemente zueinander stehen.

Die einzuhaltenden Gestaltungsspielregeln beziehen sich dabei sowohl auf die gemeinsamen Festsetzungen, die überall eingehalten werden müssen, aber auch auf die Bandbreiten möglicher Variationen innerhalb dieser Festsetzungen. Hierbei ist entscheidend, daß die städtebaulich architektonische Konzeption in jedem Einzelfall nur soviel gestalterische Bindung wie unbedingt notwendig schafft und soviel Freiheit wie möglich für die architektonische Ausbildung des Einzelprojektes zuläßt.

### **5.3 Bauwerksgestaltung**

#### **5.3.1 Dächer**

Bei den Gebäuden Allkampstraße 13-17 und Kortenkamp 1-9 (jeweils ungerade Ziffern) sowie bei den neugeplanten Reiheneigenheimen ist als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Gebäude Allkampstraße 19 und 21 können wahlweise mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden.

Die Dachneigung ist mit einem Spielraum von 35°-40° festgesetzt. Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Dachneigung einheitlich erfolgen.

Dachüberstände sind bis maximal 0.75 m zulässig.

Die Firstrichtungen sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.

Dachgauben sind max. nur bis zu 50 % der Trauflänge, Dacheinschnitte sind max. nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig.

#### **5.3.2 Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen des neu zu errichtenden Gebäudeblocks sind in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

### **5.3.3 Höhen**

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,75 m über der Geländeoberfläche liegen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

### **5.4 Garagen**

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende 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 abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Garagengebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

### **5.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **5.5.1 Bodenbefestigungen**

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3,0 m / 2,5 m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig.

Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

#### **5.5.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausnahme:

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Zu den Festsetzungen im einzelnen:

zu 5.3.1

Durch die nachträgliche Aufstockung von vorhandenen eingeschossigen Flachdachgebäuden wird das Plangebiet durch ein stark prägendes Gestaltungsmerkmal neu bestimmt. Die angestrebte neue Dachform erfordert die Umsetzung eines einheitlichen architektonischen Konzeptes, welches die Fragen der Dachneigung, der Dachüberstände und die Gestaltung der Dachflächen zufriedenstellend löst und ein in sich geschlossenes Gesamtbild im Ergebnis schafft.

Die Gebäude sind demnach mit einem zum Erschließungsweg orientierten giebelständigen traufenständigen Walm- bzw. Satteldach auszubilden. Die Wahlmöglichkeit dieser Dachformen soll die heute schon vorhandene Individualität der Baustile im freistehenden Einfamilienhausbau aufnehmen und weiterentwickeln.

Für die gestalterische Einheitlichkeit des Baugebietes ist die Dachneigung von wesentlicher Bedeutung. Bei kurzer Abfolge von Gebäuden innerhalb eines Straßenbereiches sind gleiche Dachneigungen Voraussetzung für eine ruhige, zusammenbindende Wirkung. Neigungsdifferenzen von mehr als 5° bei benachbarten Gebäuden würden zu einer unbefriedigenden Disharmonie führen.

zu 5.3.2

In der z.T. großzügig ausgelegten Siedlungsstruktur ist eine zu enge Reglementierung der Gestaltungsmerkmale nicht vorgesehen. Lediglich die einheitliche Gestaltung zusammenhängender Gebäudeblöcke ist vorgesehen.

zu 5.3.3

Das räumliche Straßenbild wird durch die höhenmäßige Entwicklung der Baukörper mitbestimmt. Um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten, werden für die Sockelhöhe Höchstmaße festgesetzt. Die Anordnung hoher Sockel ist städtebaulich ungünstig.

Um ein maßstäbliches Verhältnis zwischen Mauerwerk und Dach des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten, wird für die Höhe des Drempels ein Höchstmaß festgesetzt.

zu 5.4

Für die Garagen wird, im Sinne einer übergeordneten Einheitlichkeit, eine Ausbildung in Anlehnung an das Hauptgebäude in ihrer Farbgebung vorgeschrieben.

Die Begrünung der Garagendächer hat sowohl gestalterische Funktion als auch den Zweck, Versiegelung zu minimieren und den Abfluß von Oberflächenwasser in die Kanalisation möglichst gering zu halten.

zu 5.5.1

Die Begrenzung der Grundstücksbefestigung auf ein Mindestmaß sowie die Materialbeschränkung sollen den Abfluß des Oberflächenwassers in die Kanalisation möglichst gering halten und einen einheitlichen Gestaltungsrahmen gewährleisten.

zu 5.5.2

Die optische Einbeziehung des Vorgartens in den Straßenraum wird am besten gewährleistet, wenn einheitlich auf Einfriedungen verzichtet wird. Andererseits ist das Anliegen der privaten Bauherren, durch Einfriedungen das unerwünschte Betreten der Vorgärten zu erschweren, zu berücksichtigen. Daher wird nicht der an sich wünschenswerte Verzicht auf jegliche Einzäunung festgesetzt, sondern lediglich die Höhe der Einfriedungen der Vorgartenbereiche auf maximal 100 cm begrenzt.

Für Wohngärten werden im Hinblick auf den gewünschten Sichtschutz höhere Einfriedungen in natürlicher Gestaltung zugelassen.

#### **6. Erschließung**

Die Erschließung des vorhandenen Gebäudebestandes erfolgt von der Allkampstraße und vom Kortenkamp. Die neugeplante Reihenhauszeile wird über den Wendehammer der Allkampstraße angebunden.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßen (Allkampstraße, Kortenkamp) vorhanden. Der Neubaubereich ist durch Erweiterung dieser Systeme zu sichern.

#### **8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt über dem Grubenfeld Hugo/Consolidation. Der alte Bebauungsplan Nr. 17 a weist eine quer durch das Plangebiet verlaufende Bruchzone aus. Auf Nachfrage bei der Ruhrkohle Bergbau AG erging die Mitteilung vom 13.07.1994 an die LEG-Wohnen Düsseldorf, daß diese "Bruchzone" unbekannt und in der Örtlichkeit nicht erkennbar sei. Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen seien bei den geplanten neuen Bauvorhaben nicht erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, die einzelnen Gebäude durch eine Bewegungsfuge (von Unterkante Fundament bis Oberkante Dachhaut durchgehend) konstruktiv zu trennen.

#### **9. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

#### **10. Maßnahmen des Immissionsschutzes**

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Berechnung der Orientierungswerte DIN 18005 ergab, daß die Immissionsbelastung durch die in der Nähe geführte Horster Straße weit unterhalb der Grenzwerte für reine Wohngebiete liegt, welche bei 50 dB(A) für den Tag und bei 40 dB(A) für die Nacht festgesetzt sind. Die errechneten Orientierungswerte liegen hier vielmehr bei 34,5 dB(A) Tag und 27,0 dB(A) Nacht. Die genaue Berechnung ist in der Anlage 2 zur Begründung nachzulesen.

#### **11. Altlasten**

Im Planbereich sowie in unmittelbarer Nähe des Gebietes sind keine Altlasten bekannt.

#### **12. Kosten**

Es entstehen keine öffentlichen Kosten.



**13. Eingriffsbewertung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiraum**

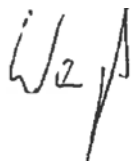
Die Arrondierung des Wohnbereiches Allkampstraße / Kortenkamp löst nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gemäß § 8 a BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus.

Die Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist durch das Grünflächenamt der Stadt Gladbeck vorgenommen worden. Minimierungsmaßnahmen haben bei der Berechnung der Ausgleichsflächen Berücksichtigung gefunden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und können anteilmäßig den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet werden.

Bei der getroffenen Festsetzungsform im Bebauungsplan für die nachzuweisenden Ausgleichsflächen handelt es sich um eine flächenhafte Festsetzungsform. Innerhalb dieser Flächen müssen Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Sie sind auf Dauer zu erhalten.

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen sind der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Aufgestellt im Planungsamt  
der Stadt Gladbeck, 15.5.1995



Weiß

**Eingriffsbewertung**

Die Bestandsaufnahme erfolgte für den Bebauungsplan 17 a, 8. Änderung, Gebiet: Hering-/Breukerstraße über eine Biotoptypenkartierung. Grundlage hierfür war die Kartierung der Biotoptypen und Nutzungen aus dem Gutachten "Modellprojekt Gladbeck, Folgen des Steinkohlenbergbaus für Stadtentwicklung und Stadtökologie" von Heimer und Herbstreit Umweltplanung. Bei der Ermittlung des Bestandes wurden auch die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen erfaßt.

**Bestand / Biotoptypen:**

Biotoptyp	Kurzbeschreibung	Flächengröße
HM4	Rasenplatz	1.020 qm
BB HNO	Gebüsch Gebäude (Heizstation)	670 qm 100 qm
Gesamt		1.790 qm

Hinsichtlich der Bewertung des Eingriffes ist zu berücksichtigen, daß im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 17 a Baurecht für die Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes besteht. In dem Bebauungsplan 17 a, 8. Änderung, wird der Bereich als Wohngebiet ausgewiesen.

Bei einer Gegenüberstellung der Bebauungspläne ist festzustellen, daß durch den Bebauungsplan 17 a, 8. Änderung, ein zusätzlicher Eingriff stattfindet.

**Versiegelung Bebauungsplan 17 a, 8. Änderung:**

Überbaubare Flächen	530 qm
Garagenflächen incl. Zufahrt	260 qm
Wegeflächen	190 qm
Gesamt	980 qm

In den nachfolgenden Tabellen erfolgt die Bilanzierung der jeweiligen Eingriffe.

**Bilanzierung / Bebauungsplan 17 a, 8. Änderung**

Biotoptyp	Wert-faktor	Verlustflächen		Minimierungs- u. Ausgleichts- maßnahmen am Eingriffsort	
		Größe	Biotopw.	Größe	Biotopw.
HM4 (Rasenplatz)	1,0	1.020 qm	1.020		
BB (Gebüsch)	2,5	670 qm	1.675		
HJ 1 (Ziergarten)	2,0			280 qm	560
Pflanzfläche	2,0			320 qm	640
GESAMT			2.695		1.200

**Bilanzierung / Bebauungsplan 17 a**

Biotoptyp	Wert-faktor	Verlustflächen		Ausgleichts- maßnahmen am Eingriffsort	
		Größe	Biotopw.	Größe	Biotopw.
HM4 (Rasenplatz)	1,0	1.020 qm	1.020		
BB (Gebüsch)	2,5	670 qm	1.675		
Spielplatz	0,8			1.690 qm	1.352
GESAMT			2.695		1.352

Grundlage für die Bewertung der Eingriffe war die einfache Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen.

Die Bilanzierung der Eingriffe kann nicht als ausgeglichen angesehen werden. Jedoch ist auf Grund des Bebauungsplanes 17 a - 8. Änderung - kein höherer Eingriff zu erwarten gegenüber dem jetzigen Baurecht.

## Anlage 2

### Bebauungsplan Nr. 17 a - 8. Änderung -

Gebiet: Heringstraße / Breukerstraße

hier: Berechnung der von der Horster Straße ausgehenden  
Lärmemissionen

Die Berechnung erfolgt nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städte-  
bau - Ausgabe Mai 1987

#### Berechnungsgrundwerte:

DTV (Kfz/24 Std.)	12 160
Lkw-Anteil (Tag)	1,4 %
Lkw-Anteil (Nacht)	1,4 %
zul. Höchstgeschwindigkeit	50 km/h
Straßenoberfläche nicht geriffelter Gußasphalt	
Abstand geplante Neubebauung-Straßenachse	57 m
Höhendifferenz Straße-Immissionsort	4 m
Höhe der vorhandenen Bebauung an der Horster Straße	ca. 12 m
Abstand der vorhandenen Bebauung von der Straßenachse	10 m
Abstand der vorhandenen von der geplanten Bebauung	35 m

#### Berechnung:

Nach Zeile 4 der Tabelle 4 beträgt bei  
Gemeindestraßen die stündliche Belastung:

Tag	M = 0,06	DTV	730 Kfz
Nacht	M = 0,011	DTV	134 Kfz

Aus Bild 3 ergeben sich bei einem Lkw-  
Anteil von 1,4 % als Mittelungspegel:

Tag	66,5 dB(A)
Nacht	59,0 dB(A)

Folgende Korrekturen sind zu berücksichtigen:

	Tag	Nacht
zulässige Höchstgeschwindigkeit in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil nach Bild 4 bei 50 km/h	- 6,0 dB(A)	- 6,0 dB(A)
Pegelminderung durch die vorhan- dene Bebauung an der Horster Str. nach Abschnitt 5.5.1	- 26,0 dB(A)	- 26,0 dB(A)
Korrekturwerte	- 32,0 dB(A)	- 32,0 dB(A)

Ergebnis:

Der berechnete Beurteilungspegel  
für den Kraftfahrzeugverkehr beträgt  
für die zugrundegelegten Immissions-  
werte:

Tag	34,5 dB(A)
Nacht	27,0 dB(A)

Schalltechnische Orientierungswerte  
nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für

WR-Gebiete	Tag	50,0 dB(A)
	Nacht	40,0 dB(A)

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

1.0 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.  
2.0 Kompensationsflächen gem. § 8 a BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (flächenhaften Pflanzgebot)  
Die Kompensationsmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet, die erstmals durch den Bebauungsplan Baulandqualität erhalten.  
Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Bereiche sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum, Hochstamm 16 - 18 cm, zu pflanzen, wie z.B.:  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Sorbus aucuparia - gemeine Eberesche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sträucher sind in einem Abstand von 1 x 1 m in einer Größe von 100 - 150 cm zu pflanzen, wie z.B.:  
Corylus avellana - Hasel  
Rosa canina - Hundrose  
Viburnum opulus - Schneeball  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - rote Hirtenglohe

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 81 Bauordnung NW**

1.0 Bauwerksgestaltung  
1.1 Dächer  
Bei den Gebäuden Allkampstraße 13 - 17 und Kortenkamp 1 - 9 (jeweils ungerade Ziffern) sowie bei den neugeplanten Reiheneigenheimen ist als Dachform das Satteldach festgesetzt. Die Gebäude Allkampstraße 19 und 21 können wahlweise mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden.  
Die Dachneigung ist mit einem Spielraum von 35° - 40° festgesetzt.  
Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig.  
Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Dachneigung einheitlich sein.  
Dachüberstände sind innerhalb der Baublöcke im Plan eingetragen.  
Dachgäuben sind max. nur bis zu 50 % der Traufhöhe, Dachschneitte sind max. nur bis zur Hälfte der Traufhöhe zulässig.  
1.2 Außenwandflächen  
Die Außenwandflächen des neu zu errichtenden Gebäudeblocks sind in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.  
1.3 Höhen  
Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,75 m über der Geländeoberfläche liegen. Dampfel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.  
2.0 Garagen  
Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Material, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende 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 abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.  
Garagengebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.  
3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
3.1 Bodenbefestigungen  
Grundstückszufahren, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3,0 m / 2,5 m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenruten und Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Sandbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.  
3.2 Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.  
Ausnahme:  
Für Wohnanlagen ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudeunterkante bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.  
Hinweise:  
Satteldach:  
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.  
Walmdach:  
Ein Walmdach ist ein Satteldach mit schräg abgeschnittenen Giebeln bis zur Traufhöhe (Walme). Die Restfläche des ursprünglichen Satteldaches ist die Hauptfläche. Neigung der Hauptflächen und der Walme dürfen unterschiedlich sein. Ausnahmeweise kann für die Walme eine Neigung abweichend von der allgemein festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.  
Traufe:  
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.  
Dampfel:  
Unter Dampfel ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.



Angelegt nach Katasterunterlagen und Festvergleich Gladbeck, den 01.09. 1992	Für die Rechth. der Planungsmassnahmen Gladbeck, den 24.08. 1994	Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) am 08.10.1992 beschlossen
Städt. Vermessungsamt	Städt. Bauamt	Bürgermeister Ratner
Städt. Vermessungsleiter	Städt. Bauamtsleiter	Bürgermeister Ratner
Der Rat der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a gem. § 2 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) am 19.03.1995 beschlossen	Der Rat der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a gem. § 2 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) am 19.03.1995 beschlossen	Diese Bebauungsänderung und die Begründung haben gem. § 2 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) auf die Dauer eines Jahres in der Zeit vom 19.03.1995 bis einschließlich 19.03.1996 zur öffentlichen Einsicht öffentlich ausgelegt.
Der Bürgermeister I.V.	Bürgermeister	Der Bürgermeister I.V.
Stadtbaurat	Bürgermeister	Stadtbaurat
Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) am 19.03.1995 beschlossen	Dieser Plan ist gemäß § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) am 19.03.1995 genehmigt worden.	Die Genehmigung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a gem. § 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) im Amtblatt Nr. 199 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bewirkt die Zustimmung des Rates der Stadt Gladbeck zum Bebauungsplan unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) am 19.03.1995.
Der Bürgermeister I.V.	Der Regierungsverantwortliche I.A.	Der Bürgermeister I.V.
Bürgermeister	Regierungsbaureferent	Stadtbaurat

**Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

<b>Art der baulichen Nutzung</b> WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sondergebiete	<b>Bauweise</b> o Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig g Geschlossene Bauweise Baulinien, Baugrenzen Baueine Baugrenze Verkehrsflächen Örtliche Straßenverkehrsflächen Städtegebietsgrenze Verkehrsflächenbesonderheit Örtliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsbedingter Bereich Verkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	<b>Einrichtungen u. Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- u. Spielanlagen</b> Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen: Schule Post Öffentliche Verwaltungen Kirchen u. kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheit, Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	<b>Flächen f. Versorgungsanlagen, f. d. Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> Zweckbestimmung Elektrizität Abwasser Gas Abfall Fernwärme Ablagerung Wasser Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen Leitung oberirdisch Leitung unterirdisch Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen	<b>Grünflächen</b> Örtliche oder private Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage Dauerkengärten Sportplatz Spielplatz Friedhof Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot Flächen für die Wasserwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft und Wald Flächen für die Landschaft Flächen für Wald
--	--	---	---	--

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrünung v. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrünung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Mittels der Nutzung innerhalb eines Baugrubens
Umgrünung v. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrünung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanz.	Umgrünung v. Flächen mit Bänken, I. Bestand u. II. Umgrünung	Umgrünung v. Flächen mit Bänken, I. Bestand u. II. Umgrünung
Umgrünung v. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrünung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanz.	Umgrünung v. Flächen mit Bänken, I. Bestand u. II. Umgrünung	Umgrünung v. Flächen mit Bänken, I. Bestand u. II. Umgrünung

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrünung v. Flächen für Nebenflächen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen	Zweckbestimmung Sti GSt GGa TGa Rampe Mit Geh-, Fahr- und Ladungsräumen zu belastende Flächen bei schmalen Flächen Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	Aufschüttung Abgrabung Stützmauer
---	---	---

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. m. § 81 BauONW**

FD Flachdach SD Satteldach WD Walmdach 45° Dachneigung Firschnung Nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu bebauen oder landschaftsgemäßer zu gestalten ist	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> Umgrünung v. Schutzgebieten u. Schutzobjekten 1.5 d. Naturschutzrechts M N L Flächen für Bahnanlagen San Grenze des Sanierungsgebietes <b>Sonstige Signaturen</b> Fahrbahnachse Grenzen gepfl. Fahrbahn und Wege Vorgeschlagene Aufteilung und Gebäudeumrisse gepl. Abwasserkanal
---	---

**Bestandsangaben**

15 Öffentliches Gebäude	16 Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. Haus-Nr. u. Durchfahrt	17 Wirtschafts- und Industriegebäude	18 Offene Halle	19 Gebäude mit ausragenden Geschossen	20 Vordach, Überdachung	21 Baum	22 Furgrenze	23 Flurstücksgrenze	24 Nutzungsgrenze	25 Topographische Umrisse	26 Begrenzungen v. Fahrb. u. Wegen	27 Abwasserkanal	28 Baum	29 Fernheizung	30 Latrine	31 Fempstahlhäuser	32 Schabkassen oberirdisch	33 -54,23 Höhe über NN	34 Firschnung
-------------------------	--	--------------------------------------	-----------------	---------------------------------------	-------------------------	---------	--------------	---------------------	-------------------	---------------------------	------------------------------------	------------------	---------	----------------	------------	--------------------	----------------------------	------------------------	---------------

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1996 (BGBl. I S. 2253) in der z. Zt. geltenden Fassung und die Durchführungsverordnungen des Landes NW zum BauGB, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25.8.1984 (GV. NW. 184 S. 416) in der z. Zt. geltenden Fassung.  
Im Obigen sind die Karten- und Planzeichnungen der Zeichnung für Katasterkarten und Vermessungspläne in NW (Zeichenvorschrift) vom 20.12.1978 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift) vom 18.12.1990 angewendet.

Entwurf 15.05.1995

**Stadt Gladbeck**  
*Biotypen / Bestand*  
**Bebauungsplan 17a**  
**8. Änderung**

**Gebiet: Herjingstraße/Breukerstraße**  
(Allkampstr. 13-21 ungerade Ziffern, Kortenkamp 1-9 ungerade Ziffern)

**Gemarkung Gladbeck**  
**Flur 57**  
**Maßstab:**

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.05.1995