

Bebauungsplan Nr. 17a – 7. Änderung

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

1.0 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

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

2.0 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

2.1 Pflanzung von Laubbäumen

Zur Gestaltung des Straßenbildes, zur Gliederung der Stellplatzanlagen und zur Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes sind hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stamm-umfang 16-18 cm in 1 m Höhe, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus avium
Vogelkirsche	Prunus avium
Eiche	Quercus robur

Kleinkronige Bäume

Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia

Ergänzungen bzw. Abweichungen von den vorstehenden Pflanzlisten der Einzelbereiche sind mit dem Planungsamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

2.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum

Im öffentlichen Verkehrsraum des Neubaugebietes sind mindestens 15 Stück klein- bis mittelkronige Bäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, zu pflanzen, deren Baumscheiben mind. 10 qm Größe betragen. Die zu pflanzenden Bäume sind gleichmäßig auf die einzelnen Straßenabschnitte zu verteilen, damit eine wirksame Gliederung und Begrünung des gesamten Straßenraumes erreicht wird.

Hinweis: Die im Beb.plan dargestellten Standorte haben nur nachrichtlichen Charakter.

2.3 Anlage eines Gehölzstreifens mit vorgelagerten Säumen im Bereich des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall zwischen der Neubebauung und der Sportanlage ist mit heimischen standortgemäßen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung hat gruppenweise zu erfolgen.

Folgende Pflanzenarten und Sortierungen sind zu verwenden:

Bäume II. Ordnung, Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Gehölze für frei wachsenden Gehölzstreifen im Raster 1,5 x 1,5 m, Mindesthöhe 0,80 m

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Textl. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NW

1.0 Bauwerksgestaltung

Die Sockelhöhe, Drenpelhöhe und Traufhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Trauflänge zulässig.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Stellplatzflächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 150 cm Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 150 cm zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

Hinweise:**Drempel:**

Unter Drempelhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses zur Unterkante Fußpfette, bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.

Traufe:

Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Im Bereich westlich der Haverkampstraße verläuft eine Bruchzone. Der Verlauf der Bruchzone ist in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Errichtung von baulichen Anlagen, hier insbesondere Garagen, ist mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, abzustimmen.