

# **Bebauungsplan Nr. 29a<sup>2</sup> sowie 1. Änderung**

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

### **1. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Höhen für Neubaubereich (WR 2 – WR 5)

Die Oberkante der Erdgeschossböden darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

Die Wandhöhe in den Reinen Wohngebieten 2 – 4 (WR 2 – 4) darf 6,50 m nicht überschreiten.

In dem Reinen Wohngebiet 5 (WR 5) darf die Wandhöhe 3,80 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 60 % der jeweiligen Wandhöhe betragen.

### **2. Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Abweichende Bauweise (Kettenbauweise)

In dem Reinen Wohngebiet 4 (WR 4) mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) gem. § 22 BauNVO gilt für die Erdgeschosse die geschlossene Bauweise und für die Obergeschosse die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei der Errichtung von Hausgruppen an einer Seite keine seitlichen Abstände (Abstandflächen) im Sinne des § 6 BauO NW erforderlich sind. Die Obergeschosse sind auf der mit Grenzabstand vorgesehenen Grundstücksseite mit einem Grenzabstand von 3,0 m zu errichten.

### **3. Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig.

### **4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Reinen Wohngebieten (WR) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

### **5. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Hinweis: Die mit (M) bezeichneten Maßnahmen beziehen sich auf die Maßnahmenbeschreibung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

#### **6.1 Erhalt und Entwicklung von Sukzessionsflächen sowie Erhalt des Strauchweiden-Kleingewässer-Komplexes (M 2)**

Die Sukzessionsflächen einschließlich des Strauchweiden-Röhricht-Kleingewässer-Komplexes im Südbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten. Die westlich angrenzenden Grablandflächen an der Erlenstraße werden zu Sukzessionsflächen entwickelt.

Pflegemaßnahmen sind nur insoweit zulässig, wie sie zur Aufrechterhaltung der Erholungsnutzung und zur Sicherung der in diesem Bereich bereits vorhandenen Entsorgungsleitungen (z. B. Freihalten der Wege, Beseitigung von Gefahrenbäumen) notwendig sind.

## **7. Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)**

Hinweis: Die mit (M) bezeichneten Maßnahmen beziehen sich auf die Maßnahmenbeschreibung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

### **7.1 Anlage von naturnahen öffentlichen Grünflächen (M 3)**

#### **7.1.1 Öffentliche Grünfläche nördlich des von Ost nach West verlaufenden und 4,25 m breiten Fuß- und Radweges (Parkanlage, Spielplatz) (M 3.1)**

Parkanlage

Auf der mit M 3.1 bezeichneten Fläche sind zwischen den angrenzenden Baugebieten und dem angrenzenden Wald Fußwege mit wassergebundener Decke in einer Breite von 1,50 m anzulegen.

Spielplatz

Die Fläche ist möglichst naturnah zu gestalten. Mindestens 15 % der Fläche sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen entlang des Waldrandes zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als mindestens dreireihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Der Anteil von Bäumen darf in der Reihenpflanzung max. 2 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Den Gehölzstreifen sind Wiesen- und Altgrasfluren vorzulagern, die max. 1 x jährlich zu mähen sind und eine Breite von mind. 2,0 m besitzen. Es sind 5 Solitärbäume als Hochstämme zu pflanzen.

#### **7.1.2 Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) südlich des von Ost nach West verlaufenden und 4,25 m breiten Fuß- und Radweges (M 3.2)**

Die Fläche ist möglichst naturnah zu gestalten. Mindestens 15 % der Fläche sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind linear in Nord-Süd-Richtung durchzuführen. Die Pflanzungen sind als mindestens dreireihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Der Anteil von Bäumen darf max. 2 % der zu pflanzenden Gehölze betragen. Den Gehölzstreifen sind Wiesen- und Altgrasfluren vorzulagern, die max. 1 x jährlich zu mähen sind und eine Breite von mind. 2,0 m besitzen. Es sind 7 Solitärbäume als Hochstämme zu pflanzen.

### **Pflanzliste für 7.1**

Die nachstehenden Bäume I. und II. Ordnung sind als Solitärbäume in den Qualitäten 3 x v. mit Ballen STU 18-20 cm und 16-18 cm zu pflanzen. In Flächenpflanzungen sind Bäume in den Qualitäten Heister 200-250cm zu pflanzen.

#### Pflanzliste 1:

Eiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

## 7.2 Regenrückhaltebecken (M 4)

Die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Abwasser - festgesetzte Fläche des Regenrückhaltebeckens einschl. des angrenzenden Grabens ist in Erdbauweise herzustellen. Auf den Böschungsoberkanten des Beckens ist flächendeckend eine mindestens dreireihige Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Der Anteil von Bäumen darf max. 5 % der zu pflanzenden Gehölze betragen.

Die nachstehenden Bäume I. und II. Ordnung sind in den Qualitäten Heister 200-250 cm zu pflanzen:

### Pflanzliste 2:

Eiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium

### Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## 7.3 Straßenbegrünung (M 5)

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 38 Stück hochstämmige Laubbäume I. und II. Ordnung in den Qualitäten 3 x v. mit Ballen STU 18-20 cm und 16-18 cm zu pflanzen.

### Pflanzliste 3:

Eiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanoides
Spitzahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Baumhasel	Corylus corluna
Rotdorn	Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“

Die Bäume werden wie folgt zugeordnet:

Bereich M 5.1 (Ginsterweg/Elfriedenstraße)	12 Bäume
Bereich M 5.2 (westl. Platzbereich)	4 Bäume
Bereich M 5.3 (Planstraße 1)	10 Bäume
Bereich M 5.4 (südöstl. Platzbereich)	2 Bäume
Bereich M 5.5 (nordöstl. Platzbereich)	4 Bäume
Bereich M 5.6 (Planstraße 2)	6 Bäume

Es ist kein externer Ausgleich vorhanden, eine Zuordnung somit entbehrlich.

## **8. Lärmschutzmaßnahmen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### 8.1 Bauschalldämmmaß

An den Gebäuden Erlenstraße 79 und 81 sind für Aufenthaltsräume gemäß Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich. Bei Neu- und Umbauten sind an allen Außenbauteilen Bauschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) in Höhe von 45 dB(A) gemäß DIN 4109 (1990) Tabelle 8 einzuhalten (Lärmpegelbereich IV).

### 8.2 Lüftungseinrichtungen

In den besonders gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes (A) sind in allen Schlaf- und Kinderzimmern sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## **9. Festsetzung und Entsorgung des Niederschlagswassers (gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 51a LWG NW)**

Das auf den bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist i.S.d. § 51a LWG NW der gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche (Regenrückhaltebecken) zuzuführen, dort zwischenzuspeichern und über einen gedrosselten Ablauf ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind die geplanten Gebäude nördlich der Elfriedenstraße (Flurstücke 520, 519 und 599 in der Flur 34).

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

### **1. Bauwerksgestaltung**

#### 1.1. Höhe

Die Sockelhöhe, Drempehöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

#### 1.2. Fassade

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unlasierten und unbesandeten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot und weiß / weißgrau herzustellen. Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenverkleidungen wie z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20% zulässig.

#### 1.3. Dachdeckung

Dächer sind mit Ziegeln in naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen mit Satteldächern und Nebenanlagen.

Wärmesolarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig.

#### 1.4. Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zu 60 % der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortgang haben. Es werden nur Einzelgauben bis zu einer Breite von 2,00 m zugelassen.

## **2. Garagen und Stellplätze**

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.

Die Dächer der Garagen können als Flach- und Satteldachgaragen ausgeführt werden.

Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich mit Sattel- oder Flachdach zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

## **3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **3.1. Einfriedungen**

Vorgarteneinfriedungen sind nur als heimische und standortgerechte Hecken (siehe v.g. Pflanzlisten) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Im weiteren sind für Wohngärten Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken (siehe v.g. Pflanzlisten) oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig. Die Errichtung geschlossener Holzflechtzäune ist unzulässig.

Für Wohngärten, die an öffentlichen Grünflächen, Verkehrsflächen oder an Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft grenzen, sind Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken (siehe v.g. Pflanzlisten) oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden. Die genannten Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung vorgenommen werden kann. Der Zaun hat – von der Straße aus gesehen – hinter einer höheren Hecke zu stehen.

### **3.2. Vorgartennutzung**

Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen, Stellplätzen und Hauseingängen dürfen nur in einer Breite von 3,00 m bzw. 1,50 m befestigt werden.

### **3.3. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.**

## **Hinweise:**

### **Wandhöhe:**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **Firsthöhe:**

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Firstes.

### **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 geht der Bergbau um.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, abzustimmen.

### **Vermessung**

Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf den HB MB 3014, Erlenstraße 39 mit der Höhe von 65,215 m ü. NN.

### **Geländeangaben**

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

### **Altlasten**

Im Rahmen der Baumaßnahmen können belastete Bodenmassen anfallen. Diese sind unter Beteiligung des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Kreis Recklinghausen, zu entsorgen.

### **Baumstandorte**

Die eingezeichneten Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

### **Grundwasser**

Auf eine Entnahme und Nutzung von Grundwasser zum Eigenwasserverbrauch (Trinkwasser und Nichttrinkwasser) ist bis zur Durchführung qualifizierter Grundwasseruntersuchungen zu verzichten. Entsprechende Untersuchungen sind für 2006 geplant. Auskünfte erteilt die Stadt Gladbeck, Bauverwaltungsamt, Abt. Bodenschutz / Altlasten.

## Kennzeichnungen

### Altlasten

- 1- An dem mit -1- gekennzeichneten Standort (B 210) wurden erhöhte PAK-Werte vorgefunden. Der Oberboden muss im Bereich des Spielplatzes bis ca. 50 cm unter zukünftiger Geländeoberfläche abgetragen werden und durch geeigneten Füllboden ausgetauscht werden. Bei Einsatz einer Grabesperre kann die Austauschtiefe reduziert werden. Der Bodenaushub muss als Abfall deklariert werden und entsprechend dem Gutachten einer zugelassenen Verwertungs- oder Entsorgungsmaßnahme zugeführt werden.
- 2- An dem mit -2- gekennzeichneten Standort (B 215, BS 5) wurden erhöhte PAK-Werte vorgefunden. Die PAK-Belastung in der Anschüttung sollte bis zum gewachsenen Boden in ca. 3 m Tiefe in einem Radius von ca. 5 m um die Bohrungen B 215 und BS 5 ausgehoben werden. Der Bodenaushub muss als Abfall deklariert werden.
- 3- An dem mit -3- gekennzeichneten Standort (BS 7) wurden erhöhte PAK-Werte vorgefunden. Die PAK-Belastung in der Anschüttung sollte bis zum gewachsenen Boden in ca. 2,2 m Tiefe in einem Radius von ca. 3 m um die Bohrung BS 7 ausgehoben werden. Der Bodenaushub muss als Abfall deklariert werden.
- 4- An dem mit -4- gekennzeichneten Standort (B 217) wurden erhöhte Methan-Werte vorgefunden. Diese liegen deutlich unterhalb der unteren Explosionsgrenze für Methan. Es wird dennoch empfohlen, den Keller gegen Gaszutritt zu schützen.
- 5- An dem mit -5- gekennzeichneten Standort (B 207) wurden auffällige PAK-Gehalte vorgefunden. Diese Belastung befindet sich in einer nicht beurteilungsrelevanten Tiefe. Aufgrund der Lage am südlichen Waldrand ist entsprechend nicht mit Bodenumlagerungen durch Baumaßnahmen zu rechnen.