Bebauungsplan Nr. 34 - 29. Änderung

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

1. Maß der baulichen Nutzung (Höhen) gem. § 9 (1) BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO

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. Die max. Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf 9,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

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

2.2 Anpflanzungen von Straßenbäumen
Im öffentlichen Straßenraum des Neubaugebietes sind 3 Bäume II. Ordnung und ein Baum I.Ordnung in der Qualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, deren Baumscheiben mind. 10 qm Größe betragen. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.
Die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind mit Bodendeckern / Stauden oder niedrigen Sträucher zu begrünen.

Pflanzenliste

Bäume		Bodendecker / Stauden, niedrige Sträucher	
Bäume I. Ordnung		Hedera helix	Efeu
Tilia cordata	Winterlinde	Lonicera nitida "Maigrün"	Heckenkirsche
		Potentilla „Klondike“	Fingerstrauch
Bäume II. Ordnung		Petentilla "Goldfinger"	Fingerstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche	Lavandula angustifolia	Lavendel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa "The Fairy"	Rose
		Rosa "Weiße Immensee"	Rose
		Rosa "Mainaufeuer"	Rose
		Geranium endressii	Storchschnabel
		Geranium macrorrhizum	Storchschnabel

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gelten nur als Hinweis. Der exakte Standort wird im Erschließungsvertrag geregelt.

2.3 Anpflanzungen von Bäumen in den privaten Gärten
In den Gärten, in denen keine erhaltenswerten Bäume vorhanden sind, ist je ein mittelgroßer Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe, gem. folgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste-Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2.2 Bepflanzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der Neubebauung und Gustav-Stresemann-Straße
Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Bereich ist mit einer naturnahen Strauchbepflanzung in einer Breite von 6,0 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne	Str.,4TR, 100/150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str.,5TR, 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str.,5TR, 100/150
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Str.,3TR, 100/150
Ligustrum vulgare	Liguster	Heck.,8TR, 60/100
Rosa canina	Hundsrose	Str.,4TR, 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str.,3TR, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str.,5TR, 100/150

2.4 Anlage eines Waldmantels

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Waldrand des Roteichen-Hochwaldes entsprechend der Darstellung im Maßnahmenplan des LBP auf einen Abstand von 30 m zur geplanten Baugrenze zurückzunehmen. Innerhalb dieses Bereiches ist ein naturnaher gestufter Waldmantel aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Darstellung im Maßnahmenplan des LBP fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Baumzone Bäume II. Ordnung (Heister,mB., 125/150)		Strauchzone (Str., 2 xv., 100/125)	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa canina	Hundsrose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gew. Schneeball

3.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Gräben zur Abführung des Niederschlagswassers sind mit einer für wechselfeuchte Standorte geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen.

4.0 Externer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im WR-Gebiet und der Planstraße wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt auf zwei Kompensationsflächen im Stadtgebiet Gladbecks. Die geplanten Maßnahmen auf den nachstehend aufgeführten Kompensationsflächen A + B führen zu einer ökologischen Wertsteigerung von 27.810 Wertpunkten. Das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes im Umfang von 25.350 Wertpunkten wird somit auf beiden Flächen ausgeglichen. Durch die geplante Aufforstung auf der Fläche B in einem Flächenumfang von 900 m² wird der aus dem Eingriff des Bebauungsplanes resultierende forstliche Ausgleichsbedarf von 855 m² kompensiert.

Kompensationsfläche A befindet sich westlich der Halde Brauck, Gemarkung Gladbeck, Flur 63, Flurstück 83, im Bereich der Welheimer Straße, Flächengröße 11.070 m².
Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahme die Anpflanzung von naturnahen Hecken in einer Größenordnung von 3.000 m² und die Entwicklung einer Hochstaudenflur (naturnahe Sukzession) in einer Größenordnung von 8.070 m² durchgeführt.

Kompensationsfläche B grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 34, 29..Änderung, Gemarkung Gladbeck, Flur 142, Flurstück 1000 tlw., Flächengröße 4.315 m².
Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahmen die Anlage eines Teiches mit Anpflanzung von Ufergehölzen in einer Größenordnung von 205 m², eine naturnahe Aufforstung in einer Größenordnung von 900 m², die Anpflanzung von naturnahen Hecken und die Anlage eines Waldmantels in einer Größenordnung von 1.020 m² und die Anlage einer extensiven Wiese in einer Größenordnung von 2.190 m² durchgeführt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen umfassen die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.06.1999 in der Anlage unter Ziff. 1.4 definierten Einzelmaßnahmen.
Die unter Punkt 4.0 definierten Ausgleichmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 73,5% sowie den öffentlichen Planstraßen zu 26,5% zugeordnet.

5.0 Festsetzung zur Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NRW

5.1. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Entwässerungsgraben nördlich der Gustav-Stresemann-Straße einzuspeisen, zwischenzuspeichern (Retention) und über einen gedrosselten Überlauf über ein Grabensystem ortsnah in ein Gewässer (Quälingsbach) einzuleiten.

5.2. Das Niederschlagswasser der Wohnbaugrundstücke muss oberirdisch über Mulden und Rinnen der in der öffentlichen Verkehrsfläche geplanten Entwässerungsrinne zugeleitet werden.

5.3. Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.

5.4. Es dürfen keine (Ring-)Dränagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

1.1 Bauwerksgestaltung

1.2 Höhe
Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Traufhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.3 Fassade
Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten 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.

1.4 Dachdeckung
Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder 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.

1.5 Dachgauben
Die Errichtung von Dachgauben ist nur für solche Gebäude zulässig, die max. eine Wandhöhe von 3,80 m Höhe zulässig.
Dachgauben 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.

2.0 Garagen und Stellplätze
Die Garagen sind 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.

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.
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 grenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 150 cm als heimische und standortgerechte Laubhecken oder Laubhecken- und Zaunkombination zulässig.
Einfriedungsmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie müssen im selben Ziegel wie dem der Fassaden hergestellt werden.

3.3 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen.

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 ist der Bergbau umgegangen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstr.5c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.

Vermessung
Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf den HB 3028 Enfieldstraße (Fußgängertunnel) mit einer Höhe von 59,126 m (NHN) 2002.

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