

# Bebauungsplan Nr. 36/2

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

1.0 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet als Ausnahme zugelassenen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

### 2.0 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der Sandstraße (L 615) wird für die Baugebiete zum Schutz vor Lärmeinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgelegt:

Fenster und Außentüren von Schlaf- und Wohnräumen, die der Sandstraße (L 615) ganz oder teilweise zugewandt sind, haben mindestens der Schallschutzklasse 2 mit entsprechend schalldämmten Dauerlüftern gem. VDI-Richtlinie 2719 zu entsprechen.

### 3.0 Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a

1. Die Gärten sind mit überwiegend heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm ist ein Baum II. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme bzw. Stammbüsche, 3 x v., 16 - 18 cm, wie z.B.:

-Acer campestre	(Feldahorn)	-Prunus avium	(Süßkirsche)
-Carpinus betulus	(Hainbuche)	-Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

2. Die Pflanzgebotflächen sind je angefangene 100 qm mit einem Baum zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Arten, Hochstämme, 3 x v, 15 - 18 cm, wie z.B.:

- Acer platanoides	(Spitzahorn)	Acer campestre	(Feldahorn)
- Quercus robur	(Stieleiche)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
- Tilia cordata	(Winterlinde)	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Ausgenommen sind Kugel- oder strenge Säulenformen.

Bei einer Pflanzflächenbreite < 7 m sind o.g. Bäume im Abstand von 6,00 m zu pflanzen.

Darüber hinaus sind heimische und standortgerechte Sträucher, Mindestpflanzgröße 80 cm, in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, z.B.:

-Buddleja davidii	(Sommerflieder)	-Forsythia intermedia	(Goldglöcken)
-Cornus mas	(Kornelkirsche)	-Prunus padus	(Traubenkirsche)
-Corylus avellana	(Hasel)	-Rosa piminellifolia	(Bibernellrose)
-Daphne mezereum	(Seidelbast)	-Viburnum opulus	(Schneeball)
-Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	-Ribes alpinum	(Johannisbeere)
-Hamamelis mollis	(Zaubernuss)		

3.0 Für je 6 Stellplätze im Bereich der privaten Verkehrsflächen ist ein Baum, wie unter Punkt 2. aufgeführt, zu pflanzen.

### 4.0 Versickerung gem. § 9 Abs. 4

Gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz) NRW hat die Versickerung von Niederschlagswasser, soweit nicht durch unterirdische Anlagen, hier insbesondere die festgesetzten Tiefgemeinschaftsgaragen, auf den Baugrundstücken selbst zu erfolgen. Im übrigen gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Gladbeck vom 07.06.1996.

## **Textl. Festsetzungen gern.§ 9 Abs: 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

### **1.0 Bauwerksgestaltung**

Als Dachform ist das traufenständige Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eingetragen.

### **2.0 Stellplatzflächen und Zuwegungen**

Die Stellplatzflächen sollen mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge versehen werden. Alle sonstigen Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien zu gestalten (ausgenommen Straßenflächen).

## **HINWEISE**

### **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, Westfl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **Grundwasser:**

Die Entnahme und Nutzung von Grundwasser zum Eigenwasserverbrauch (Trinkwasser und Nichttrinkwasser) ist nicht zulässig.