Bebauungsplan Nr. 38 - 12. Änderung

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

1.0 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

1.1 Dachbegrünung

Die Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sollen nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigt werden.

1.2. Kompensationsflächen gem. § 8 a BNatSchG i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (flächenhaftes Pflanzgebot)

Die Kompensationsmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet, die erstmals durch den Bebauungsplan Baulandqualität erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Bereiche sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum, Hochstamm. 16 - 18 cm, zu pflanzen. Sträucher sind in einem Raster von 1,0 x 1,0 m und einer Größe von 100 - 150 cm zu pflanzen, wie z.B.:

Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Sorbus aucuparia	- gemeine Eberesche
Prunus avium	- Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- roter Hartriegel
Salix aurita	- Ohr-Weide

Ergänzungen bzw. Abweichungen von dieser Pflanzliste sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 86 Bauordnung NW

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die erstmals durch diesen Bebauungsplan Baulandqualität erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

1.0 Bauwerksgestaltung

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

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen

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

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

Die Traufhöhe darf in den Neubaubereichen 3,50 m über Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht überschreiten.

Die Sockelhöhen, Drempelhöhen und Traufhöhen sind bei zusammenhängenden Baukörpern einheitlich vorzusehen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Farbgebung) den Hauptgebäuden 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 Sträucher abzapflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

·Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückzufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m / 2,5 m / 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 - 30 cm mit Rasenfugen oder Rasengittersteine zu verwenden.

Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig. Ausnahmen können bei Rampen für Kellergaragen zugelassen werden. Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

3.2 Einfriedungen

*Vorgarteneinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

*Für die Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 400 cm zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 200 cm oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

*Für Wohngärten, die an öffentliche oder private Erschließungsflächen grenzen, sind Laubhecken bis zu 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken oder von einheimischen, standortgerechten Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Hinweise:

Satteldach:

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung (Ausnahme: ungleiche), gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Drempel:

Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des oberen Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.

Traufe:

Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.

Baumsicherung:

Die im Plan gekennzeichneten und erhaltenswerten Bäume sowie deren Schutzbereiche sind während der Bauphase gem. DIN 18920 sowie RAS LG 4 zu schützen.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 38 - 12. Änderung - befindet sich die Altlastenverdachtsfläche "Bombenrichter Waldenburger Straße / Ecke Erlengrund-(Kataster Nr. 42; StUA-Nr. 4408/21). Es wird auf den Punkt 11 - Altlasten - der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

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 Stadt Gladbeck - Untere Denkmalbehörde - und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster unverzüglich anzuzeigen.

Die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werkzeuge lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NW).