

Bebauungsplan Nr. 131

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 13 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.1 Terrassenüberdachungen dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage ausnahmsweise überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppel- und Reihenhäusern ist zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche.

2.2 Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. Grenze der festgesetzten Garagenfläche um max. 3,0 m durch Garagen kann zugelassen werden.

3. Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,00 m beschränkt.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 qm. Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume, Einrichtungen für Abfallbehälter. Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß Schallgutachten sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

Die Schallimmissionen im Plangebiet sind in die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (November 1989) einzustufen, denen folgende Bauschalldämm-Maße $r'_{/w, res}$ zugeordnet werden:

Lärmpegelbereich (LPB) III	Bauschalldämm-Maß $r'_{/w, res}$ 35 dB
Lärmpegelbereich (LPB) IV	Bauschalldämm-Maß $r'_{/w, res}$ 40 dB

Ab einem Fensterflächenanteil der Außenwände von 40% erhöhen sich die jeweiligen Bauschalldämm-Maße $r'_{/w, res}$ um 5 dB.

Die Außenbauteile von Gebäuden und Gebäudeteilen in den Obergeschossen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, müssen die erforderlichen Bauschalldämm-Maße $r'_{/w, res}$ einhalten.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden. Im übrigen Plangebiet sind Fenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf-, First- und Sockelhöhe auszubilden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Firstrichtung und Dachneigung einheitlich auszuführen. Fassaden und Dächer sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppel- und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

2. Garagen und Carports

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagentor, Zufahrt) sowie mit einheitlicher vorderer Bauflucht auszuführen.

3. Einfriedungen

3.1 Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und Höhe von 2,00 m zulässig.

3.2 Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit einer Hecke aus standortgerechten und heimischen Pflanzen herzustellen. Zusätzlich ist eine Einfriedung mit Stahlmatten- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze die Bepflanzung vorgenommen werden kann. Der Zaun hat - von der Straße aus gesehen- hinter einer höheren Hecke zu stehen.

Als Pflanzarten sind zu verwenden:

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campreste
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Abweichungen von den Pflanzarten sind mit dem Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

4. Vorgärten

Vorgartenflächen sind nicht einzufrieden, unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.)

HINWEISE

1. Bodendenkmäler und Bodenverunreinigungen

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, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

2. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Der Bereich des Plangebietes "Phönix-/Eichendorffstraße" liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld "Klara II" und dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld "Broich". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkeigentümer Krupp Hoesch Stahl GmbH, Thyssenkrupp Allee 1, 45143 Essen zu richten.

3. DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2719

Die zugrunde gelegte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die VDI-Richtlinie 2719 können im Amt für Planen, Bauen, Umwelt eingesehen werden.

4. Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 21.01.2014

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.