

# Bebauungsplan Nr. 99

## Textliche Festsetzungen

1. Die Gewerbegebiete sind .gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB wie folgt gegliedert:

a) Nicht zulässig sind

im <b>GE 1</b> und <b>GE 1A</b>	Betriebe und Anlagen der <b>Abstandsklassen I-VII</b>
im <b>GE 2</b> und <b>GE 2A</b>	Betriebe und Anlagen der <b>Abstandsklassen I-VI</b>
im <b>GE 3</b> und <b>GE 3A</b>	Betriebe und Anlagen der <b>Abstandsklassen I-V</b>
im <b>GE 4</b> und <b>GE 4A</b>	Betriebe und Anlagen der <b>Abstandsklassen I- IV</b>
sowie im <b>GE 5</b>	Betriebe und Anlagen der <b>Abstandsklassen I-VII</b>

der Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 (MBl. NW. 1990 S.504, SMBl. NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad,

b) Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB

im <b>GE 1</b> und <b>GE 1A</b>	Anlagearten der <b>Abstandsklasse VII</b>
im <b>GE 2</b> und <b>GE 2A</b>	Anlagearten der <b>Abstandsklasse VI</b>
im <b>GE 3</b> und <b>GE 3A</b>	Anlagearten der <b>Abstandsklasse V</b>
im <b>GE 4</b> und <b>GE 4A</b>	Anlagearten der <b>Abstandsklasse IV</b>
sowie im <b>GE 5</b>	Anlagearten der <b>Abstandsklasse VII</b>

zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

2. Die gemäß § 8 (2), (3) BauNVO in Gewerbegebieten (GE) allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) wie folgt eingeschränkt:

a) Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in dem gemäß § 8 (1) BauNVO festgesetzten und mit **GE5** gekennzeichneten Gewerbegebiet zulässig.

b) In dem gemäß § 8 (1) BauNVO festgesetzten und mit **GE1 - GE4** und **GE1A - GE4A** gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

c) In allen gemäß § 8 (1) BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Baugebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Autowaschanlagen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind, bis zu einem Anteil von maximal 20 % der Betriebsfläche, Verkaufsstellen, die unmittelbar in Verbindung mit ansässigen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen.

Dabei darf jedoch die Verkaufsfläche die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

d) Ausgenommen von der Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind die mit **GE1A - GE4A** gekennzeichneten Gewerbegebiete.

- e) In den mit **A1** gekennzeichneten Baugebieten sind die gemäß § 8 (3), Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 (6) BauNVO generell nicht zulässig.
- f) In den mit **A2** gekennzeichneten Baugebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3), Nr. 1 BauNVO unter der Maßgabe, daß eine Gartennutzung nicht zulässig ist, ausnahmsweise zulässig.
- g) In den mit **A1** oder **A2** gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 8 (3), Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (insbesondere Kindertagesstätten) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

**2.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1 – GE 5) Bordelle nicht zulässig.**

- 3. Die, in den nach § 6 (1) BauNVO festgesetzten Mischgebieten, gemäß § 6 (2) Nr. 5/6/7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

**3.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) Sex-Shops nicht zulässig.**

- 4. Die, in den nach § 4 (1) BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA), gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5. In den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gartenpflegerische Eingriffe nicht zulässig. Der vorhandene Grünbestand ist in seiner Entwicklung sich selbst zu überlassen. Zum Schutz der Öffentlichkeit sind lediglich Eingriffe zur Beseitigung potentieller Gefährdungen von diesen Beschränkungen ausgenommen.
- 6. Für die gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 BauONW festgesetzt:
  - a) In allen als GE gekennzeichneten Baugebiete sind mindestens 20% der Grundstücksflächen flächenhaft zu begrünen.
  - b) Unter Anrechnung auf die insgesamt zu begrünenden Grundstücksflächen, ist die Begrünung vorrangig in den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind befestigte Grundstückszufahrten bis zu einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig. Dabei ist der festgesetzte Flächenanteil jedoch insgesamt einzuhalten. Sind diese Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt, ist die flächenhafte Begrünung als Landschaftsrasen mit einem eingestreuten 10%igem Besatz an Rosen vorzunehmen.
  - c) Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem fertigen Gelände zu pflanzen. Die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind auf die Gesamtanzahl anzurechnen. Der Katalog der zulässigen Baumarten ist im ergänzenden Gestaltungshandbuch festgelegt.
  - d) Im Bereich von privaten Stellplatzanlagen ist je 12 Stellplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum (Spitzahorn, in den mit **P2** gekennzeichneten Baugebieten Kastanien) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über dem fertig ausgebauten Gelände, zu pflanzen.

- e) Abweichend von der unter d) getroffenen Festsetzung wird für die mit **P1** gekennzeichneten Baugebiete festgesetzt, daß im Bereich von privaten Stellplatzanlagen je 4 Stellplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum (Platanen) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über dem fertig ausgebauten Gelände, zu pflanzen.
- f) In den mit **P3** gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 und (4) BauONW auf den Eigentums- und Pachtgrenzen zwischen den zukünftigen Gewerbegrundstücken Hecken (Liguster oder Hainbuche) zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt in Form zu halten.
- g) In den mit **P4** gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 und (4) BauONW entlang der Eigentums- und Pachtgrenzen zwischen den zukünftigen Gewerbegrundstücken Baumreihen mit einem seitlichen Grenzabstand von jeweils 1 Metern zu pflanzen.  
Die Baumreihen sind gegeneinander versetzt derart zu pflanzen, daß ein wechselseitiger Abstand von 7 Metern eingehalten wird.  
Die zu pflanzenden Bäume (westlich der Straße Säulenbirken, östlich der Straße Stieleichen, Eschen, Traubenkirschen) müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über dem fertig ausgebauten Gelände, haben.
7. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der A2 oder der freien Strecke der B224 ansprechen sollen, nicht zulässig.
8. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem allgemeinen Wohngebiet westlich der Phönixstraße, nördlich der Helmutstraße die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Öffnungen nach Osten als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987) und die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Öffnungen nach Norden und Westen als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 vorzusehen. Die Schlafräume sind darüber hinaus zu den angegebenen Gebäudeseiten mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen. Wird im Einzelfall nachgewiesen, daß die erforderliche Schallminderung durch Schallschutzfenster einer geringeren Schallschutzklasse erreicht wird, können Schallschutzfenster der entsprechend geringeren Schallschutzklasse vorgesehen werden.
- 9.1 Im Bereich der gewerblichen Baugebiete (GE) südlich der HAUPTERSCHLIEßUNG Graf Moltke (Planstraße A) und westlich der Verlängerung der Planstraße D nach Süden werden gemäß § 14 (1) BauNVO für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den südlichen Baugebietsgrenzen und den nördlich verlaufenden Baugrenzen, die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen generell ausgeschlossen.
- 9.2 Im Bereich der gewerblichen Baugebiete (GE) südlich der HAUPTERSCHLIEßUNG Graf Moltke (Planstraße A) und östlich der Verlängerung der Planstraße D nach Süden werden gemäß § 14 (1) BauNVO für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den südlichen Baugebietsgrenzen und der nördlich verlaufenden Signatur für die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (von Bebauung freizuhalten Schutzfläche), die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes durch eine violette Signatur als Festsetzung aufgehoben wird, die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen generell ausgeschlossen.

**Die rot und kursiv dargestellten Änderungen sind Bestandteil der 2. Änderung.**

## Hinweise:

1. Alle Arbeiten und Maßnahmen auf den, gemäß § 9 (5), Nr. 3 BauGB als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt gekennzeichneten Flächen müssen in Abstimmung mit den Behörden von Sachverständigen für Altlasten und Baugrund begleitet werden.

Bei Arbeiten in den kontaminierten und entsprechend gekennzeichneten Bereichen muß grundsätzlich mit vorhandenen Gefahrstoffen gerechnet werden. Die deshalb erforderlichen Vorbeugungs-, Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen ergeben sich aus geltenden Gesetzen, Regeln und Vorschriften, sowie den Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen der Tiefbaugenossenschaft. Die begleitenden Maßnahmen zum Arbeits- und Immissionsschutz müssen nach Art und Umfang vor Beginn der Arbeiten mit den Bauherrn unter Beteiligung der Berufsgenossenschaft abgestimmt werden. Der Gesundheitszustand der in kontaminierten Bereichen arbeitenden Personen muß durch arbeitsmedizinische Vorsorgeuntersuchungen überwacht werden.

Anfallender Bodenaushub muß entsprechend seiner Kontamination in Abstimmung mit den Behörden entsorgt werden.

Alle Arbeiten und Maßnahmen auf den in dem Auszug aus der städtischen Altlastenverdachtskarte (Stand: 15.04.1993) dargestellten Verdachtsflächen, für die die durchgeführten Gefährdungsabschätzungen keine Sanierungserfordernis ergeben haben, müssen in Abstimmung mit den Behörden von Sachverständigen für Altlasten und Baugrund begleitet werden. Der Auszug der städtischen Altlastenverdachtskarte ist auf Blatt 5 der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes wiedergegeben.

2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Gladbeck in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.April1980.
3. Sollten bei notwendigen Eingriffen in den Boden mögliche Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Westfälische Museum für Denkmalpflege / Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe umgehend unter der Telefonnummer 0251/2105-252 zu informieren.
4. Bei Anpflanzungen unter den im Plangebiet vorhandenen 110/220 kV-Freileitungen hat zuvor eine Abstimmung über die zulässigen Endwuchshöhen zu erfolgen.
5. Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der gem. § 9 (5), Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Schachtschutzbereiche der stillgelegten und verfüllten Schächte "Graf Moltke 3" und "Graf Moltke 4" ist grundsätzlich nicht möglich. Wegen möglicher Ausgasungen sind im gesamten Schachtschutzbereich Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig, elektrische Anlagen, insbesondere Kabelverteilungen und Anschlüsse für Beleuchtungsanlagen sind in Explosionschutzausführung zu verlegen. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden.