

Bebauungsplan Nr. 110

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

Die nachfolgenden Festsetzungen unter den Ziffern 1.0 und 2.0 umfassen die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-c des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.06.1999 definierten Einzelmaßnahmen. Auf die entsprechende Ziffer der Satzung wird verwiesen.

Die gemäß Anlage 2 zur Begründung (Entwässerungskonzept) vorgesehenen Regenrückhalte-, Versickerungs- und Wiesenmulden sind zu integrieren.

1.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Aufforstung auf westlichen Ausgleichsflächen (K1)

Auf den mit K1 gekennzeichneten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, soll eine insgesamt 3.250m² große, naturnah gestaltete Bepflanzung (siehe Satzung Ziffer 1.3 und 1.4) angelegt werden mit Gehölzen, wie z.B.:

Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe

Regenrückhaltungsmulden auf den westlichen Ausgleichsflächen (K2)

Auf den mit K2 gekennzeichneten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, sollen naturnah gestaltete Regenrückhaltungsmulden (siehe Satzung Ziffer 2.1) angelegt werden.

Aufbau und Volumen der Mulden sind der Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen.

Die Mulden sollen mit einer insgesamt 1.500m² großen, naturnah gestalteten Bepflanzung, (siehe Satzung Ziffer 1.3, zusätzlich Stauden) versehen werden mit Pflanzen, wie z.B.:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Salix caprea	-	Salweide
Salix alba	-	Silberweide, als Kopfbäume
Salix purpurea 'Nana'	-	Purpurweide
Butomus umbellatus	-	Blumenbinse
Carex acutiformis	-	Sumpf-Segge
Eupatorium cannabinum	-	Wasserdost
Iris pseudacorus	-	Gelbe Schwertlilie
Polygonum bistorta	-	Wiesenknöterich
Phragmites australis	-	Schilf

Extensive Wiese (K3)

Auf den mit K3 gekennzeichneten, gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen, soll eine insgesamt 28.250m² große Wiesenfläche mit einer standortgerechten Wiesensaatmischung (siehe Satzung Ziffer 1.6) angelegt werden.

Die gemäß Anlage 2 zur Begründung vorgesehenen Rasen- und Versickerungsmulden sind zu integrieren. Die Entwässerungsfunktion ist durch die Unterhaltung der Rasenmulden zu gewährleisten.

Auf den westlichen Ausgleichsflächen soll eine Wiesenfläche von 1.000m² mit Zierobstgehölzen in rasterförmiger Anordnung (siehe Satzung 1.5, jedoch nur Ziergehölze) überstellt werden mit Arten, wie z.B.:

Malus	-	Zierapfel in Sorten
Pyrus	-	Birne in Sorten

Strauchpflanzung zur Eingrünung des Siedlungsbereichs (K4)

Auf den mit K4 gekennzeichneten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, soll eine insgesamt 1.750m² große, naturnah gestaltete Bepflanzung (Satzung, Ziffer 1.3, jedoch nur Sträucher) angelegt werden mit Arten, wie z.B.:

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide

Die gemäß Anlage 2 zur Begründung vorgesehenen Unterbrechungen für Mulden sind zu integrieren.

Wiesental im zentralen Grünband (K5)

Auf den mit K5 gekennzeichneten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen, soll ein Wiesental mit einer 7.620m² großen Wiese (Satzung Ziffer 1.6) und einer 800m² großen Bepflanzung mit Gehölz- und Staudenelementen (siehe Satzung 1.3, zusätzlich Stauden) angelegt werden mit Arten, wie z.B.:

Salix alba	-	Silberweide, als Kopfbäume
Salix rosmarinifolia	-	Rosmarinweide
Iris pseudoacorus	-	Gelbe Schwertlilie
Phragmites australis	-	Schilf
Sinarundinaria murielae	-	Winterharter Bambus

Die gemäß Anlage 2 zur Begründung vorgesehenen Wiesenmulden zur Ableitung des Oberflächenwassers sind zu integrieren. Die Anlage von Schwellen, kleinen Rückstaufflächen, gebauten Einfassungen und Spielelementen ist soweit zugelassen, als sie die Funktion der Wasserableitung nicht gefährdet.

Im Wiesental sollen drei Baumplätze mit je 8 hochstämmigen Bäumen einer Art und Sorte (siehe Satzung Ziffer 1.1) in rasterförmiger Anordnung angelegt werden mit Arten, wie z.B.:

Malus	-	Zierapfel in Sorten
Prunus	-	Zierkirsche in Sorten

Zu den angrenzenden Privatgärten und Stellplatz-/Garagenanlagen soll eine 1,0 m breite, insgesamt 570m² große, freiwachsende Hecke (siehe Satzung Ziffer 1.3, jedoch nur Sträucher, 3,5 St. pro lfm) angelegt werden mit Arten, wie z.B.:

Ribes alpinum "Schmidt " - Alpen-Johannisbeere

Nachbarschaftsplatz im zentralen Grünband (K6)

Die mit K6 gekennzeichnete, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche soll mit 8 hochstämmigen Bäumen (siehe Satzung, Ziffer 1.1) in rasterförmiger Anordnung bepflanzt werden mit Arten, wie z.B.:

Tilia cordata - Winterlinde, dachförmig gezogen

Extensive Wiese mit Rasenmulden (K7)

Auf den mit K7 gekennzeichneten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen soll eine insgesamt 2.730m² große, naturnah gestaltete Wiesenfläche mit einer standortgerechten Wiesensaatmischung (siehe Satzung Ziffer 1.6) angelegt werden.

Die gemäß Anlage 2 zur Begründung vorgesehenen Rasenmulden sind zu integrieren. Die Entwässerungsfunktion ist durch die Unterhaltung der Rasenmulden zu gewährleisten.

Entlang der privaten Grundstücksgrenze soll eine 2 m breite, insgesamt 915m² große Strauchpflanzung angelegt werden, mit Gehölzen wie z.B.:

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Salix purpurea 'Nana	-	Purpurweide
Salix rosmarinifolia	-	Rosmarinweide

2.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünschneise entlang der alten Uechtmann-Straße

Der Baumbestand soll gesichert und erhalten werden. Die aufgrund von Windbruchgefährdung zu fallenden Pappeln sollen durch

Quercus petraea	-	Eichen
Fraxinus excelsior	-	Esche

ersetzt werden (siehe Satzung, Ziffer 1.1).

Die historische Wegverbindung mit der Blickbeziehung in die offene Landschaft soll nicht durch Bepflanzung verstellt werden.

Baumpflanzungen innerhalb des Straßenraums

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind mindestens 90 Einzelbäume anzupflanzen (siehe Satzung Ziffer 1.1).

- Straßenbäume der Hupterschließungsstraße (Profil A):
Die Bepflanzung soll mit einer Baumart erfolgen, wie z.B.:

Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn

- Straßenbäume der Nebenstraßen (Profile B, C):
Die Bepflanzung soll mit einer Baumart erfolgen, wie z.B.:

Fraxinus ornus - Blumen-Esche

- Straßenbäume der Nebenstraßen und Stellplätze in der Solarsiedlung und am Platzrondell:
Die Bepflanzung soll mit Baumarten erfolgen, wie z.B.:

Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Sorbus aria `Magnifica´ - Mehlbeere
Sorbus intermedia `Brouwers´ - Schwedische Mehlbeere

Die unter den Punkten 1.0 und 2.0 definierten Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem WA1-3 und dem WR1-42 zu 48% sowie den öffentlichen Planstraßen zu 20% zugeordnet.

Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 32% werden zukünftigen Bebauungsplanverfahren der Stadt Gladbeck zugeordnet.

3.0 Abweichende Bauweise

3.1 Hausgruppen der Solarsiedlung (a1/a2)

In den WR-Gebieten 5, 6 und 7 mit der Festsetzung a1 (abweichende Bauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Hausgruppen mit Längen über 50 m zulässig sind.

3.2 Kettenhäuser (a2)

In den WR-Gebieten 9, 10, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, mit der Festsetzung a2 (abweichende Bauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß bei der Errichtung von Hausgruppen an einer seitlichen Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauONW) erforderlich sind.

3.3 Reihenhäuser (a3)

In den WR-Gebieten 35, 36, 37, 38, 39 mit der Festsetzung a3 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß an den seitlichen Gebäudeaußenwänden nur seitliche Abstände (Abstandsflächen i.S. d. § 6 BauONW) bis zu einer Tiefe von 1,50 m erforderlich sind.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der Bauordnung NW

1.0 Bauwerksgestaltung

Dachüberstände sind bei den Zeltdachgebäuden nicht zulässig. Bei Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern bis zu 60% der Trauflänge zulässig.

Für jede zusammenhängende Gebäudeeinheit muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

2.0 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

3.0 Bodenbefestigungen

Grundstückzufahrten und Zuwege dürfen nur in einer Breite von 3,00 m befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30x30 cm mit Rasenfugen von mindestens 2 cm Breite oder Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decke oder Spurbahnen aus o. g. Materialien sind ebenfalls zulässig.

4.0 Einfriedungen

4.1

Als Grundstückseinfriedungen sind nur folgende Maßnahmen zulässig:

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische oder standortgerechte Hecken bis zu 1,80 m Höhe sowie Maschendrahtzäune oder Stahlmattenzäune bis zu 1,80 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

4.2

Für Wohngärten, die an notwendige Entwässerungsmulden (Leitungsrecht zugunsten der Stadt) grenzen, gilt, daß Einfriedungen nur an der gebäudezugewandten Seite der jeweiligen Entwässerungsmulde zulässig sind.

5.0 Höhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen (Firsthöhen, Gebäudehöhen, Traufhöhen) beziehen sich auf die Oberkante der nächst gelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächst gelegenen Erschließungsweges.

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Die eingezeichneten Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Planungsamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.