Bebauungsplan Nr. 124

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Höhen

1.1 Höhen für Neubaubereich

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

1.2 Höhen für Altbestand

Die Traufhöhen der vorhandenen Wohnbebauung dürfen für die Hauptbaukörper nicht verändert werden.
Die Traufhöhen der Anbauten dürfen jedoch die vorhandene Traufhöhe der Hauptbaukörper nicht überschreiten.

2.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in Vorgartenbereichen unzulässig.

3.0 Abweichende Bauweise

In den mit einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzten WR-Gebieten an der Brahmsstraße bzw. Beethovenstraße gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß bei vorhandenen seitlichen Anbauten sowie bei den planungsrechtlich zulässigen eingeschossigen Erweiterungsanbauten keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen i.S. des § 6 BauNVO) erforderlich sind.

4.0 Lämschutzmaßnahmen

4.1 Bauschalldämmmaß
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Beethovenstraße (Häuser Beethovenstr. 1 bis 9, ungerade Ziffern) sind für Aufenthaltsräume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmisionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich. Demnach sind an allen Außenbauteilen Bauschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) in Höhe von 45 dB(A) gemäß DIN 4109 (1990) Tabelle 8 einzuhalten.
An den von der Beethovenstraße abgewandten Gebäudeteilen (rückwärtig) ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmaßes um 5 dB(A) zulässig.

4.2 Lüftungseinrichtungen
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Beethovenstraße (Häuser Beethovenstr. 1 bis 9, ungerade Ziffern) sind in allen Schlaf- und Kinderzimmern sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweise:

Zu Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONW

Auf die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V. mit § 86 BauONW in den Bebauungsplan kann verzichtet werden, da für den Gesamtbereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel bereits eine entsprechende Satzung besteht.

Für den Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel besteht die Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckel vom 18.12.2001, in Kraft getreten am 16.01.2002.

Drempel:
Unter Drempelhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses zur Unterkante Fußpfette, bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.

Wandhöhe:
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Aussenwand).

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

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:
Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.
Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstraße 5 c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.