Bebauungsplan Nr. 136

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Höhen für Altbestand

Die vorhandenen Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Traufhöhen dürfen für die Hauptbaukörper nicht verändert werden.
Die festgesetzte Wandhöhe WH bezieht sich ausschließlich auf die bestehenden Hauptbaukörper. (Definition Wandhöhe siehe Hinweis Nr. 1)
Die Oberkanten der Erweiterungsbaukörper dürfen mit keinem Bauteil höher ausgeführt werden als die Unterkante des Dachüberstandes des bestehenden Hauptgebäudes.

1.2 Höhen für Neubauten

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 1,25 m über die Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

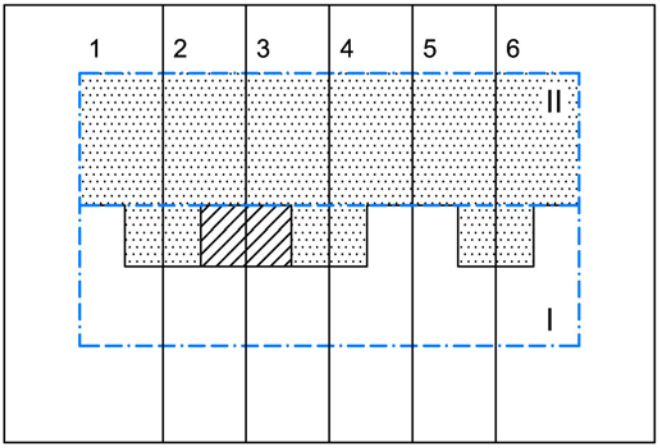
2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1. Abweichende Bauweise, gemäß § 22, Abs. 4, BauNVO

Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO gilt in den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten WR - bzw. WA - Gebieten die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei einer (nachträglichen) Errichtung bzw. Neuerrichtung von Anbauten an die Bestandsgebäude diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entweder auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze und/oder mit bis auf 2,50 m verringerten seitlichen Abständen vor Gebäudeaußenwänden (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauONW) errichtet werden dürfen.

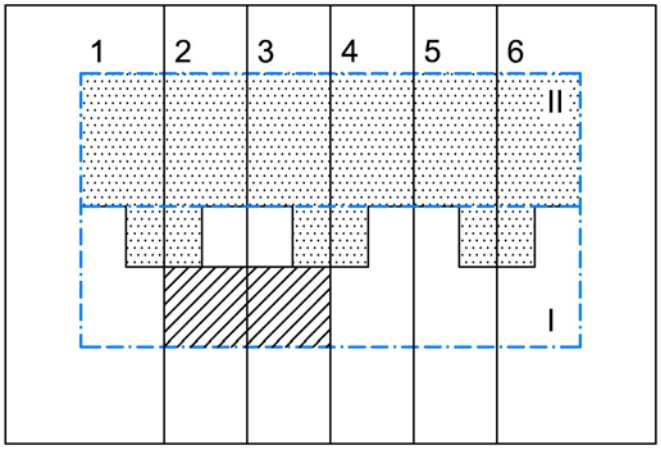
Demnach sind im Falle der Ausnutzung der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen je nach Tiefe des Anbaus die unten durch schematische Darstellung definierten Anbauvarianten zulässig. Geringere Ausnutzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei möglich und zulässig.

Variante I



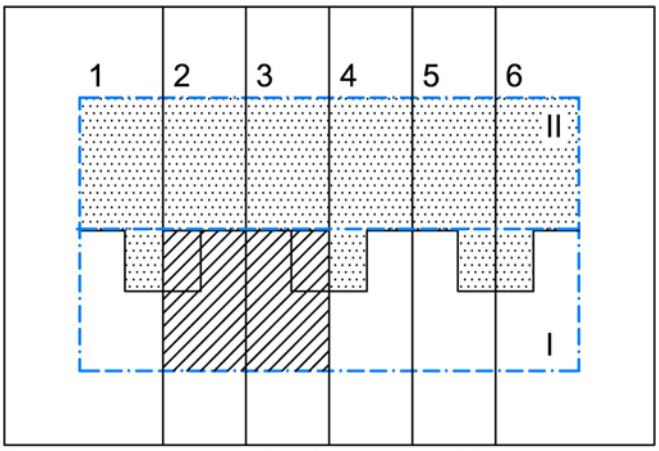
Anbau eines eingeschossigen Flachdachbaukörpers bis zur Tiefe des heute vorhandenen Gesamtbaukörpers und Erhalt des vorhandenen Anbaus
(Beispiel für Haus 2 und 3)

Variante II



Anbau eines eingeschossigen Flachdachbaukörpers unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudestruktur (Beispiel für Haus 2 und 3)

Variante III



Anbau eines eingeschossigen Flachdachbaukörpers bei Abriss des vorhandenen Gebäudeanbaus (Beispiel für Haus 2 und 3)

Hinweis zur nachbarlichen Zustimmung:
Unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit sind die nachbarlichen Zustimmungen zur Errichtung von Anbauten (bei Varianten II und III) erforderlich und mit dem Bauantrag einzureichen.

3. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Stellplätze und Garagen sind nur inerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzen Flächen zulässig. Die max. Länge von Garagen wird auf 9,0 m beschränkt. Hierbei ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zulässig.

5. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Bauschalldämmmaß
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Horster Straße (Häuser Dürerstraße 77, Horster Str.268 bis 300, gerade Ziffern und Rossheidestrasse (Häuser 23 bis 83, ungerade Ziffern) sind für Aufenthaltsräume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Horster Straße bzw. Roßheidestraße abgewandten Gebäudeteilen (rückwärtig) ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmaßes um 5 dB(A) zulässig.

5.2 Lüftungseinrichtungen
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Horster Straße sowie Roßheidestraße sind an den straßenzugewandten Fassaden in allen Schlaf- und Kinderzimmern sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß den Ergebnissen der Untersuchung zu den Grünstrukturen zur Ergänzung der ortstypischen Alleen Laubbäume zu pflanzen. Sie sind entsprechend der folgenden Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu unterhalten (Größen und Qualität gem. dem BDB-Gütebestimmungen, H., 3 x v, 20 - 25 cm). Im Bereich der neuen Erschließungsstraße sollten nur Bäume II. Ordnung gepflanzt werden.

Carpinus betulus "Fastigiata"	Säulen-Hainbuche
Malus "Street parade"	Zierapfel
Prunus sargentii	Zierkirsche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Platanus acerfolia	Platane
Prunus "Schmittii"	Zierkirsche

Hinweis:
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baustandorte haben nur nachrichtlichen Charakter. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung abzustimmen.

7. Externer Ausgleich v. Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB
Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im WR-Gebiet des Neubaubereiches zwischen der Rossheidestraße, Dürerstraße und Schongauer Straße und der neuen Planstraße wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchge- führt. Das Defizit in Höhe von 7.649 Wertpunkten wird im Rahmen des Ökokontos der E.ON AG in der Gemarkung Gladbeck, Flur 16, Flurstück 65 ausgeglichen.
Diese Ausgleichsmaßnahme umfasst die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.06.1999 in der Anlage unter Ziff. 1.4 definierten Einzelmaßnahmen. Die unter Punkt 4.0 definierte Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem WR- Gebiet zu 75% sowie den öffentlichen Planstraßen zu 25% zugeordnet.

8. Festsetzung zur Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG NW

8.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der mangelnden Durchlässigkeit des Bodens über die Kanalisation entsorgt.
Die Stadt Gladbeck wird vom Erschließungsträger eine Ausgleichszahlung bzw. vom Bauherren einen Anliegerbeitrag verlangen, um der Verpflichtung des § 51a LWG NW durch gezielte übergeordnete Investitionen gerecht werden zu können.

8.2 Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.

8.3 Es dürfen keine (Ring-) Dränagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

1. Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe
Die Sockel-, Drempel- und Traufhöhe sowie Dachneigung und Firsthöhe ist bei Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen (richtungsfreie Struktur)

Alle Außenwandflächen sind in einem Farbton aus dem nachstehenden Register nicht glänzend zu streichen. RAL-Farbregister für Putzflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen: RAL 1013, 1014, 1015, 7032, 7035, 7038, 7047, 9001, 9002, 9018.
Senkrechte Flächen von verputzten Gauben oder giebelförmigen Dachaufbauten sowie Garagen sind wie die Fassaden zu behandeln.
Die Fassade eines Gesamtgebäudes (Doppelhaus, Hauszeile) ist jeweils einheitlich in einem Farbton zu streichen.

1.3 Dachform
Als Dachformen der Hauptbaukörper sind symmetrisch geneigte Sattel-, Walm-, Mansard- und Zeltdächer zulässig. Für eingeschossige Erweiterungsbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig.
Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

1.4 Dachdeckung
Dächer sind mit Dachpfannen in Farben anthrazit oder naturrot/rotbraun einzudecken.
Glänzende (z.B. glasierte oder engobierte Dachziegel) und farblich unterschiedliche ("geflämmte") Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für die Dachflächen der Nebenanlagen.

1.5 Dachüberstand
Der maximal zulässige Dachüberstand beträgt:
an der Traufe: 30 cm
am Ortgang: 10 cm

1.6 Dachaufbauten
Dachgauben sind bei Neubauten bis zu einer Breite von 40% der jeweiligen Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom Ortgang einhalten.
Auf dem Dach des Hauptbaukörpers sind Gauben symmetrisch anzuordnen und jeweils in gleicher Form und Größe auszuführen.
In zweiter Reihe bzw. im Spitzboden sind Gauben, Dachhäuser und Zwerchgiebel unzulässig.
Dacheinschnitte sind grundsätzlich unzulässig.

1.7 Dachterrassen
Die Errichtung von Dachterrassen auf den Flachdachanbauten ist ausgeschlossen.

1.8 Hauseingänge
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelelemente in leichter Pultkonstruktion mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinnen vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

Außentreppen vor dem Hauseingang sind aus durchgehenden Block- oder Winkelstufen in Beton oder Werkstein herzustellen. Kleinformatige Beläge sind nicht zulässig.

Die Wandöffnungen der vorhandenen Hauseingänge sind in der ursprünglichen Form und Größe zu erhalten.

1.9 Fenster
Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszubilden, d.h. die Höhe muss größer sein als die Breite. Fenster ab 1,20 m Breite sind mindestens 2-flügelig zu teilen. Die Fensterrahmen sind nur in weißer Farbgebung zulässig.
Das Anbringen sichtbarer Rollladenkästen ist nicht gestattet.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Einfriedungen
Als Vorgarteneinfriedungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante der vorhandenen Hauptbaukörper bis zu einer Gesamtlänge von 10,00 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen (bei voller Ausschöpfung der Anbauvarianten) wird die Terrassenabtrennung auf max. 4,00 m Länge beschränkt. Die Einfriedung kann in Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion, z.B. als Pergola, ausgeführt werden.
Mauern sind wie Fassaden zu behandeln (siehe Nr. 1.2).

Im Weiteren sind für Wohngärten Einfriedungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig. Die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung, z.B. Holzflechtzaun, ist unzulässig.

Für Wohngärten, die an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäumen bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden. Die genannten Zäune sind in diesem Fall um 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung vorgenommen werden kann. Von der Straße aus gesehen hat der Zaun hinter einer höheren Hecke zu stehen.

2.2 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Aufstellflächen von Abfallbehältern im Vorgartenbereich sind einzugrünen.

2.3 Zufahrten

Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit zwei max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrspuren zu befestigen.

Hinweise

1. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Dachhaut mit der Wand (gedachte senkrechte Verlängerung der Außenwand).

2. Denkmalbereich

Ein Teil der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist durch die Satzung der Stadt Gladbeck für den "Denkmalbereich Brauck A" vom 09.10.2003, in Kraft getreten am 18.12.2003, geschützt. Im Geltungsbereich dieser Satzung ist das Erscheinungsbild der Gesamtsiedlung, der baulichen Anlagen, der Straßenräume und der Grün- und Freiflächen geschützt. Hier ist bei Veränderung an den straßenseitigen Gestaltungselementen der Häuser und Vorgärten eine Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Gladbeck (Tel.: 02043/99-2626) einzuholen. Neubauten haben sich dem Charakter des geschützten Siedlungsbildes anzupassen.

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

4. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.
Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der Deutschen Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, abzustimmen.

5. Geländeangaben

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.