Bebauungsplan Nr. 139

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

## 1.0 Art der baulichen Nutzung

**1.1** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR 1 - WR 3) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

**1.2** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem als WA 2, WA 4, WA 5 und WA 7 gegliederten Teil des allgemeinen Wohngebietes die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

**1.3** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - WA 7) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 50% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

## 3.0 Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die max. Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.

## 4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen:

**M1**: Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist der vorhandene "Alter Haarbach" renaturiert neu anzulegen und mit Uferrandstreifen zu entwickeln. An den Prallhängen des Gewässerlaufes sind uferbegleitend 68 Schwarzerlen (Alnus glutinosa) in der Qualität als Solitär 3 x v m. B., 3-4 Grundstämme, H 250-300 anzupflanzen. Abseits des Gewässerbettes werden 8 Eichen (Quercus robur) in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm angepflanzt. Die übrigen Flächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen.

**M2**: Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Regenrückhaltemulde als Erdbecken herzustellen. Die Regenrückhaltefläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Hierbei ist eine Aussaatmischung für Feuchtwiesen, die zu den Gräsern auch das Wachstum für feuchte Stauden ermöglicht, zu verwenden. Die Fläche zwischen dem Erdbecken und dem Unterhaltungsweg ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

Die umgebenden Randbereiche der Regenrückhaltemulde sind mit einer lockeren Gehölzpflanzung naturnah zu gestalten und sind entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu pflegen.

Zu verwenden sind:

- Gemeiner Schneeball — Viburnum opulus
- Schwarzer Holunder — Sambucus nigra
- Weißdorn — Crataegus monogyna
- Hasel — Corylus avellana
- Kornelkirsche — Cornus mas
- Traubenkirsche — Prunus padus
- Europ. Pfaffenhüttchen — Euonymus europaeus
- Stieleiche — Quercus robur
- Hainbuche — Carpinus betulus
- Vogelkirsche — Prunus avium

**M3**: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist landschaftsgerecht einzugrünen. Auf der nördlichen Seite des Weges und nördlich des Parkplatzes ist eine Baumreihe mit 30 Winterlinden in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen. Unter den Hochstämmen ist ein Wiesenstreifen mit Landschaftsrasen anzulegen.

Darüber hinaus sind auf der Fläche mehrere zusammenhängende Gehölzpflanzungen anzulegen.

Zu verwenden sind: siehe Pflanzliste unter M2

Die verbleibenden Freiflächen sind zu extensiven Wiesenflächen bzw. Krautfluren zu entwickeln. Zu verwenden ist eine Regelsaatgutmischung Kräuterrasen (RSM 2.4) oder Vergleichbare.

**M4**: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist einzugrünen. An der West- und Südseite der Fläche ist zur Abgrenzung des Friedhofgeländes eine Gehölzpflanzung aus Straucharten anzulegen.

Zu verwenden sind:

- Gemeiner Schneeball — Viburnum opulus
- Schwarzer Holunder — Sambucus nigra
- Weißdorn — Crataegus monogyna
- Hasel — Corylus avellana
- Kornelkirsche — Cornus mas
- Traubenkirsche — Prunus padus
- Europ. Pfaffenhüttchen — Euonymus europaeus

An der Nordseite des Zugangsweges sind 10 Baumhasel (Corylus colurna) in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm mit einem Pflanzabstand von 5 m anzupflanzen.

**M5:** Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplätze" sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind 3 Stieleichen (Quercus robur) in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm anzupflanzen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen (M1 bis M5) umfassen 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 Ziffer 1.1 (M1 und M3),

Ziffer 1.2 (M5), Ziffer 1.3 (M2, M3 und M4), Ziffer 1.6 (M2 und M3), Ziffer 2.2 (M1) und Ziffer 4.2 (M2) definierten Einzelmaßnahmen.

Die unter M1 bis M5 definierten Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a dem Reinen Wohngebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet (jeweils nur Neubaugebiet) zu 77 %, den öffentlichen Planstraßen zu 19 % sowie der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) zu 4 % zugeordnet.

### 5.0 Nebenanlagen

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 Grundfläche von mehr als 2,5 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.

### 6.0 Immissionsschutz - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 6.1 Bauschalldämmmaß

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Hegestraße (WA 1, WA 3 [außer Hegestraße 214 und 214a] sowie WA 6) für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) erforderlich. Demnach sind bei Um- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Hegestraße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße (R`w,res) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten.

An den von der Hegestraße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

### 6.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Hegestraße (WA 1, WA 3 [außer Hegestraße 214 und 214a] sowie WA 6) in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die erstmals durch diesen Bebauungsplan Baulandqualität erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

### 1.0 Bauwerksgestaltung

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Wandhöhe ist bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern einheitlich vorzusehen.

## 1.1 Dachflächen

Für jeden zusammenhängenden Baublock muss die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dacheindeckungen in Schwarz sowie Grau- und Rottönen. Hochglänzende Farben sind nicht zulässig.

## 1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Für jede Hauseinheit sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 50 % der Traufl änge zulässig

## 2.0 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Baublock in Material- und Farbauswahl entsprechend der vorgegebenen Farbpalette gleich zu gestalten.

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen sowie Klinker mit nicht glänzenden Zuschlägen zulässig. Hiervon können abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Struktur und Farbe entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Putzfassaden sind in weiß bis hellgrauen bzw. beigen Farbtönen auszuführen. Die Klinkerfassaden sind in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchfärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.

Unzulässig sind insbesondere Verblendungen, wie Riemchen und Platten, Verschieferungen und Metallbekleidungen.

Fenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

## 3.0 Garagen

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

## 4.0 Einfriedungen

Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungs- wegen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1.00 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1.00 m Höhe zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Für Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmattenzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden. Die genannten Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung vorge- nommen werden kann. Der Zaun hat - von der Straße aus gesehen - hinter einer höheren Hecke zu stehen.

**Artenauswahl beispielhaft** (heimische und standortgerechte Gehölze):

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Taxus baccata (Eibe)

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäude- hinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

**5.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Vorgärten sind zu begrünen. Die Nutzung der Flächen vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen.

## Hinweise:

**1. Wandhöhe:**

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

**2. Drempel:**

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

**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 Gemeinde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

**4. 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.

**5. Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen:**

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

**6. Pflanzlisten:**

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