

# **Bebauungsplan Nr. 165**

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

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet:**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### **1.2 Mischgebiet**

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im MI-Gebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in den außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im MI-Gebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen mit den folgenden gem. „Gladbecker Sortimentsliste“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>1)</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	47.11.1; 47.11.2; 47.21.0; 47.22.0; 47.23.0; 47.24.0; 47.25.0; 47.26.0; 47.29.0	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	47.73.0	Apotheken
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

### Zentrenrelevante Sortimente

Parfümerie- und Kosmetikartikel	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung
Schuhe	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
Sportbekleidung und -schuhe	47.71.0 47.72.1	Bekleidung (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (hier nur Sportschuhe)
Sportartikel	47.62.2	Sportartikel (ohne Fahrräder, Angelsport, Reitsport, Camping)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Spielwaren	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	47.59.2 47.59.9 47.78.3	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (hier nur Geschenkartikel)
Elektrohaushaltsgeräte (hier nur Kleingeräte)	aus 47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	47.43.0 47.63.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Foto und Zubehör	47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
Optische und akustische Artikel	47.78.1 47.74.0	Augenoptiker Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Lederwaren, Koffer und Taschen	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Musikalien, Musikinstrumente	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Computer und Kommunikationselektronik (einschl. Zubehör)	47.41.0 47.42.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	47.71.0 47.65.0	Einzelhandel mit Bekleidung (nur Baby- / Kleinkinderartikel) Einzelhandel mit Spielwaren (nur Baby- / Kleinkinderartikel)
1) Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008		

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,55 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen. Dabei gilt die Höhenlage der Grabenstraße für das festgesetzte Mischgebiet als Bezugshöhe.

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) darf folgende Maße in den jeweiligen Baugebieten nicht überschreiten:

Im WA 1: 7,00 m

Im WA 2: 11,25 m

Im WA 3: 11,25 m

Im MI: 11,50 m

## **3. Grundflächenzahl**

### **3.1 Grundstücksfläche**

Gem. § 21 (a) BauNVO wird festgesetzt, dass die jeweiligen Flächenanteile der festgesetzten Gemein- schaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen, -carports, -stellplätze) der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen ist.

### **3.2 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlage im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen im WA 1-Gebiet Terrassen- überdachungen die festgesetzte westliche Baugrenze ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage über- schreiten. Eine Grenzbebauung ist zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche (östliche Baugrenze).

## **5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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 und 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. Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

6.1 Gemäß § 12 Abs. 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Die mit „GGa/GCa/GSt 1“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen / -carports und -stellplätze sind den Flurstücken 78 und 103 Flur 36 zugeordnet.

Die mit „GGa/GCa/GSt 2“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen / -carports und -stellplätze sind den innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Bereichs gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.

Die mit „GGa/GCa/GSt 3“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen / -carports und -stellplätze sind den innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereichs gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.

Die mit „GGa/GCa/GSt 4“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen / -carports und -stellplätze sind den innerhalb der mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichs gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.

Die mit „GGa/GCa/GSt 5“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen / -carports und -stellplätze sind den innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Bereichs gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.

## **7. Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.1 Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Garagen und Carport sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie 2008) zu erfolgen.

### **7.2 Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Straßenfläche**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen) sind mindestens 7 Einzelbäume 2. Ordnung in der Qualität als Hochstamm 3 x v m. B. STU 16-18 cm (siehe nachfolgende Pflanzliste) anzupflanzen. Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

#### Pflanzliste:

<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Baum-Hasel</i>	<i>Corylus colurna</i>

## **8. Immissionsschutz -Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen-**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für die Gebäude entlang der Grabenstraße im Mischgebiet (MI 1 bis MI 2) sowie für die nach Süden orientierten Hausfronten der geplanten Gebäude im Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich.

## 8.1 Bauschalldämmmaß

Im Mischgebiet (MI) sind für Aufenthaltsräume bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Grabenstraße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) in Höhe von 45 dB für die Bestandsgebäude (Grabenstraße 33 und 37) im MI 1 bzw. MI 2 (Lärmpegelbereich V) sowie in Höhe von 40 dB im übrigen MI 2 (Lärmpegelbereich IV) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. An den von der Grabenstraße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist jeweils eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB zulässig.

## 8.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

Im Mischgebiet (MI 1 bis 2) sind in den geplanten Gebäuden bzw. bei Um-, An- und Neubauten an allen Fassaden, die der Grabenstraße zugewandt sind (nach Westen ausgerichtete Fassaden) sowie an allen seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) sind an allen nach Süden orientierten Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im WA 2-Gebiet betrifft dies nur die beiden südlichen Baufenster.

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

### **1. Traufe**

Reihenhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

### **2. Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes oder braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Reihenhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

### **3. Dachform**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°- 5°) auszuführen.

Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

### **4. Vorgarten/ Einfriedungen**

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche –Erschließungsseite, Grundstückszufahrt– (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

## **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. Traufe und Traufhöhe:**

Die Traufe ist die unterste waagerechte Begrenzungslinie geneigter Dachflächen. Die Traufhöhe bezeichnet die Höhe der Traufe (entweder über der Geländeoberfläche oder über der EFH).

### **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 Gladbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

### **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.

Das Plangebiet liegt über dem auf Blei verliehenen Bergwerksfeld „Klara II“ und auf dem auf Sohle verliehenen Bergwerksfeld „Gustav“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer (Krupp Hoesch Stahl GmbH) zu richten.

### **5. Pflanzlisten:**

Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

**6. Kampfmittelbeseitigung**

Geplante Bauvorhaben, die auf bisher unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteile errichtet werden sollen, sind aus Sicherheitsgründen rechtzeitig bei der Bezirksregierung Münster zur Einzelüberprüfung anzuzeigen.

**7. Vermessung**

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 14.08.2015.

**8. DIN 4109, VDI-Richtlinie 2719 und Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes 2008**

Die zugrunde gelegte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die VDI-Richtlinie 2719 sowie die Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 können im Amt für Planen, Bauen, Umwelt eingesehen werden.

**9. Baumstandorte und Stellplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum**

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