

# **Bebauungsplan Nr. 153**

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 und 13 BauNVO)

#### **1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den reinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

#### **1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

#### **2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen und deren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### **3.1 In den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seiten) Baugrenzen durch Terrassen, -trennwände und -überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.**

### **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

#### **4.1 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 5 m<sup>2</sup>. Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume, Einrichtungen für Abfallbehälter. Sonstige Neben-anlagen 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.**

### **5. Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

#### **5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Vor Garagen ist ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (private Verkehrsfläche) einzuhalten.**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

### **6.1 Begrünung von Dachflächen**

Die Dachflächen der obersten Geschosse von Wohngebäuden und Garagen mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung sind Flächen für verglaste Fläche und technische Aufbauten ausgenommen.

Im Bereich der extensiven Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 12cm betragen. Die extensive Dachbegrünung ist auf den Dächern zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

### **6.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abhängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 60cm. Zur Anpassung an das umgebende Gelände bzw. im Übergangsbereich zu anderen zulässigen Verwendungen auf den Decken von Tiefgaragen (.z.B. Terrassen, Hauseingänge, Wege) kann die Mindeststärke bis auf 35 cm reduziert werden.

### **6.3 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnah gestaltete Grünfläche mit integrierten Mulden zur Regenwasserrückhaltung und –versickerung auszugestalten.**

## **Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

1. Zusammenhängende Hauseinheiten bei Doppelhäusern sind mit identischer Sockel- und Drempehöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen gestalterisch in Material und Farbe einander anzugleichen.
2. Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagator, Zufahrt) sowie mit einheitlich vorderer Bauflucht auszuführen.
3. Als Einfriedung der Vorgärten sind nur standortgerechte, heimische Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die seitlichen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der bestehenden Johowstraße und den angrenzenden Grundstücken sind mit mindestens 1,0 m hohen standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen. Sichtdreiecke sind freizuhalten. Zur Abtrennung der Terrassen ist eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen der Wohngärten im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich nur in Form von standortgerechten, heimischen Hecken und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Draht- und Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,80, zulässig, wenn sie hinter einer Hecke liegen. Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Gehwegen als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen, ist unzulässig. Der Anteil der Vegetationsflächen muss mindestens 50% der Vorgartenfläche betragen.
5. Die über den Erdboden herausragenden Stützwände von Tiefgaragenzufahrten sind auf ihren Außenseiten zu begrünen.

## Hinweise

### 1. Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. ist gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Im Vorlauf zu Baumfällungen hat eine Kontrolle der Bäume im unbelaubten Zustand auf Höhlen, Spalten und Horste/ Nester zu erfolgen. Eine ökologische Begleitung der Fällarbeiten bei Bäumen mit entsprechenden Quartiersstrukturen ist erforderlich. Im Vorlauf zu den Baumfällungen sind Ersatzquartiere anzubieten (ca. 5 Kästen) sowie 3 Specht- und eine Eulennisthilfe – geeignet sind die südlich angrenzenden Parkbereiche. Aus den zu fällenden Bäumen – vor allem den Weichholzarten – ist ein Holzstapel an geeigneter Stelle in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Gladbeck, z.B. im südlich angrenzenden Waldbestand, anzulegen. Von den Höhlenbäumen sind ebenfalls mehrere Stämme zu erhalten. Diese können auch als stehendes Totholz im südlich angrenzenden Wald aufgestellt werden. Vorhabenbegleitend sind biotopaufwertende Maßnahmen in den Grünflächen südlich der Johowstraße zur Aufwertung der gesamten Biotoptypenstrukturen, z.B. durch ergänzende Pflegemaßnahmen, Pflegeextensivierungen sowie Standort- und Strukturanreicherungen, durchzuführen. Die Durchführung der Pflanzung von Gehölzen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (öffentliche Grünflächen und öffentlicher Straßenraum) ist in Abstimmung mit den Fachplanungen zu realisieren.

### 2. 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). Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestalten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **3. Baugrund**

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser ab Tiefen von ca. 0,8 m bzw. 1,4 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Aufgrund der Grundwasserstände und der z.T. darüber liegenden Vernässungszonen ist die Sicherheit der Gebäude gegenüber Auftrieb im Bau- und Endzustand sicherzustellen. Die aufgefüllten Böden sind insgesamt als gering tragfähige Böden einzustufen, und unterhalb von Gründungssohlen vollständig auszuräumen. Weitergehende Einzelheiten zur Sicherung der jeweiligen Bauwerke sind vor Baubeginn abzustimmen.

### **4. Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Der Planbereich ist im Altlastenkataster der Stadt Gladbeck als Altablagerung erfasst. Innerhalb der umwelttechnischen Untersuchungen wurden aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von 1,4 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Diese bestehen in Teilen aus aufgefülltem Bergematerial und Bauschutt. Bei Erdarbeiten sind grundsätzlich die aufgefüllten Böden von unterlagernden gewachsenen Böden zu separieren und getrennt zu entsorgen. Die Versickerung von Oberflächenwasser in Auffüllungsböden ist nicht zulässig.

Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

### **5. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Vorsorglich könnten bei anstehenden Baumaßnahmen Informationen bei der Bergwerkseigentümerin eingeholt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

### **6. Abstandsflächen**

Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist die zukünftige Geländehöhe ausgehend von der geplanten Straßenausbauhöhe.

### **7. Vermessung**

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom August 2019. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

## **8. Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

## **9. Vorgärten/ Vorgartenflächen**

Ein Vorgarten/ eine Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

## **10. Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken**

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN- Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Gladbeck, Amt für Planen, Bauen, Umwelt zur Einsicht bereit gehalten.