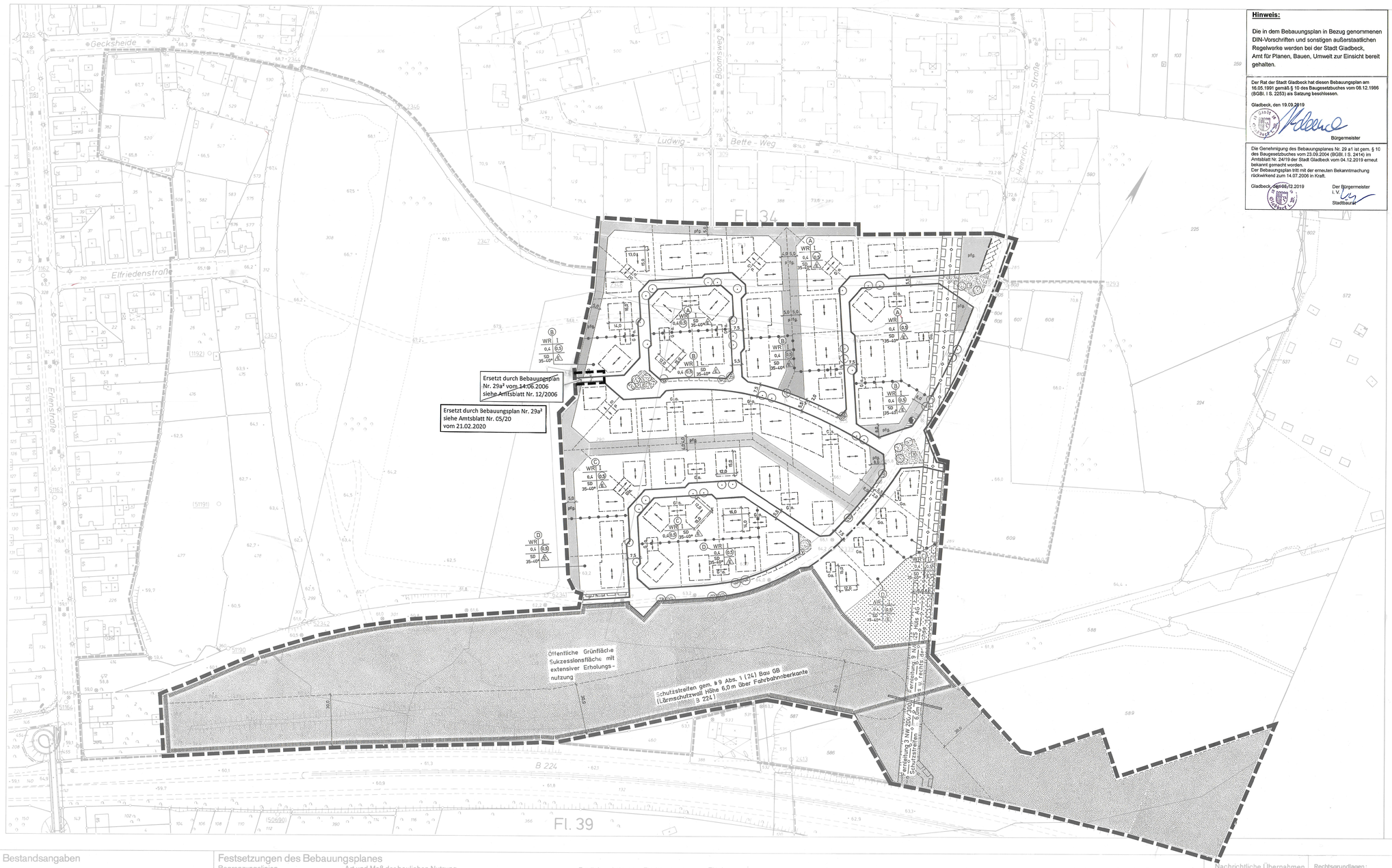

Hinweis:

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.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan am 16.05.1991 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 19.09.2019

Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 29 a1 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) im Amtsblatt Nr. 24/19 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2019 erneut bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 14.07.2006 in Kraft.

Gladbeck, den 06.12.2019

Der Bürgermeister
I. V.
Stadtbaurat

Anmerkungen:

1. Im gesamten Bebauungsplanbereich wird der schalltechnische Orientierungswert für die nächtliche Lärmbelastung in reiner Wohngebieten gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Ausgabe Mai 1987, überschritten. In den mit B, C und D gekennzeichneten Bereichen werden die o. g. Orientierungswerte auch tagsüber überschritten. Die maximale Überschreitung liegt an dem ungünstigsten Berechnungspunkten bei 6,1 dB (A) tagsüber und 9,6 dB (A) nachts.

2. Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den mit A, B und C gekennzeichneten Bereichen Schlafräume gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit Fenstern der Schallschutzklasse I und entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den mit D gekennzeichneten Bereichen Wohn- und Schlafräume gemäß VDI Richtlinie 2719 mit Fenstern der Schallschutzklasse I und entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen.
Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß (z. B. bei nützwertigen Fenstern oder aufgrund vorhandener Abschirmung durch andere Baukörper) die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau", Teil I, Ausgabe Mai 1987 (40 dB (A) nachts / 50 dB (A) tagsüber), nicht überschritten werden.

2. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

4. Als Mindestgröße für die Baugrundstücke werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB 500 m² festgesetzt.

5. Pro Hauseinheit sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB max. 2 Wohnungseinheiten zulässig.

6. Die im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulisse mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zulässig.
Bei den privaten Flächen ist je 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von 20 cm anzupflanzen.
Je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 30 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm und 60 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen.
Zu verwendende Baum und Straucharten sind:

Bäume:			Sträucher:		
Quercus robur	-	Stieleiche	Corylus avellana	-	Hasel
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Crataegus oxyacantha	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	Viburnum opulus	-	Schneeball
			Prunus spinosa	-	Schlehe
			Rosa canina	-	Hundsrose
			Salix caprea	-	Salweide
			Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt

Ergänzungen zu dieser Pflanzliste können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten.
Das Fassungsvermögen der Rückhalteanlagen muß mindestens 50 Liter je m² horizontal projizierte Dachfläche betragen. Die Rückhalteanlagen sind durch einen Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Der Inhalt der Rückhalteanlagen soll einer Vorsickerung in das Grundwasser (innerhalb der nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen) zugeführt werden und darf nur gedrosselt (maximal 1m³ pro Stunde) an das örtliche Entwässerungssystem abgegeben werden.
Die Versickerung ist durch: Anlage einzelner Sickerschächte oder durch Anlage von Regenversickerungsbecken als offene Flutmulden im Gelände zu gewährleisten.
Die Versickerungsbecken können, soweit sie mindestens das o.g. Fassungsvermögen aufweisen, gleichzeitig als Regenrückhalteanlage dienen.
Die Einnahme von Brauchwasser ist zulässig.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind aus Gründen des Immissions- und Umweltschutzes Einzelfeuerungsanlagen für Öl, Kohle und andere feste Brennstoffe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 29a² nicht zulässig. Offene Kamine, welche nur gelegentlich als Ergänzung der Raumheizung und/oder aus dekorativen bzw. atmosphärischen Zwecken befeuert werden, können ausnahmsweise zugelassen werden. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Möglichkeiten der Versorgung mit Heizenergie nicht zur Verfügung stehen.

9. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Aufhaldungsfläche ist, wenn Bodenbewegungen - z. B. zum Zweck der Gestaltung der Grünfläche - durchgeführt werden, eine Abdeckung mit saubererm Mutterboden in einer Höhe von 25 cm vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Bauordnung NW für den Bebauungsplan Nr. 29a¹ - Gebiet Bloomshof -

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Für Hauptgebäude ist die im Bebauungsplan Nr. 29a¹ dargestellte Dachform mit einer Neigung von 35° - 40° zulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig. Sie sind mindestens 0,5 m von der Außenkante der traufseitigen Außenwand und mindestens 1,5 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen.
Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in roten Farbtönen (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016) zu verwenden. Ausnahmen sind für die Solarenergienutzung innerhalb der Dachflächen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

1.2 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk (RAL 3000, 3002-3035, 3009, 3011, 3013, 3016 und 8012) auszuführen. Es können auch folgende Materialien verwendet werden:

Sichtbeton:	bretttraube Schalung, bis zu 15% der Außenwandfläche
Holzschalung:	dunkel lasiert oder weiß lackiert, bis zu 15% der Außenwandfläche
Putz:	weiß-hellgrau, 85% der Außenwandfläche
Faser-Zementplatten	weiß oder anthrazit, 15% der Außenwandfläche

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,5 m über der Geländehöhe liegen. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
Die Traufhöhe darf 3,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen können an den straßenabgewandten Seiten zugelassen werden.

2.0 Garagen

Die Garagen sind mit 20° geneigten Satteldächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Die Traufhöhe darf max 2,5 m betragen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 3 sich entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

3.0 Mülltonnen

Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Schränken unterzubringen. Wenn Mülltonnenschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseiten zu begrünen. Die Beschickungsseite darf nicht zu Straße weisen.

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30×30 cm mit Rasenfugen von mindestens 2 cm Breite oder Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decke und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig.

4.2 Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig:
- Für die Vorgartenbereiche Laubhecken bis 80 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden;
- für die Wohngärten sowie für die seitlichen Grundstücksgrenzen ab vorderer Hauskante Laubhecken bis zu 2,0 m Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.
- Tore in offenen Konstruktionen aus Holz, Stahl oder Drahtgeflecht.

Bestandsangaben

- Öffentl. Gebäude
- Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. u. Haus - Nr.
- Wohngebäude m. Durchfahrt
- Wirtschafts- u. Industriegebd.
- Offene Halle
- Gebäude m. auskragenden Geschossen
- Vordach, Überdachung
- Firstrichtung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Topograph. Umdlinien
- Begrenzung v. Fahrb. u. Wegen
- Abwasserschacht
- Baum
- Fernheizung
- Laterne
- Stahlrohrmast
- Höhe über NN
- Fernsprechhäuschen
- Schaltkasten oberirdisch

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Begrenzungslinien
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Bauline
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung sonst. unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
- WR Reine Wohngebiete
- Begrenzung der Aufhaldungsfläche, auf der Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 erforderlich sind

Zahl der Vollgeschosse
- I Zahl d. Vollgesch.; als Höchstgrenze
- Zahl d. Vollgesch.; zwingend
- Min = max Zahl d. Vollgesch.
- 0.4 Grundflächenzahl
- (05) Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl

Bauweise
- Offene Bauweise
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf
Festsetzung der jeweiligen Art:
öffentl. Verwaltung, Post, Schule, Schul-Zuckwerk, Feuerwehr, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Gesundheit. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Flächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen für die Land- od. Forstwirtsch.
- pfg Grünfläche mit Pflanzgebot
- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Parkanlage, Dauerkleingärten, Friedhof, Sportplatz, Spielplatz

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Ablagerung, Wasser

Erschließungs- u. Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkflächen
- Verkehrsgrünfläche
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Garage Spielplatz
- Gemeinschaftsfeigarage
- Rampe
- Durchgang,- fahrt Arkade-/Überbauung Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Sonstige Festsetzungen
- zu erhaltende Bäume
- gepl. Höhen über NN
- anzupflanzender Baum
- Lärmschutzwand

Sonstige Signaturen
- Grenzen gepl. Fahrbahn und Wege
- Fahrbahnachse
- Vorgeschlagene Aufteilung und Gebäudeumrisse
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 29

Nachrichtliche Übernahmen
- Grenze des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes
- Flächen für Bahnanlagen
- Grenze des Sanierungsgebietes
- Abzubrechende Anlagen gem. § 10 (1) StBauFG

Umgrenzung: bergbausypischer Sicherungsplanen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) in der z.Z. geltenden Fassung und die Durchführungsverordnungen des Landes NW zum Bau-GB.Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) Planzeichenverordnung vom 30.7. 1981 (BGBl I S. 833) Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV NW. 1984 S. 419) in der z.Z. geltenden Fassung.

Im übrigen sind die Karten- und Planzeichen der Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NW (Zeichenvorschrift) vom 20. 12. 1978 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981) angewendet.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Grundriss angefertigt nach Katasterunterlagen und Feldvergleich
Gladbeck, den 02.03.1990
Vermessungsamt
(Hadrich) Städt. Verm.-Direktor

Für die techn. Richtigkeit des Planungsentwurfs:
Gladbeck, den 02.03.1990
(Weiß) Stadtoberbaurätin

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256) am 20.05.1985 beschlossen.
Gladbeck, den 28.05.1985
Bürgermeister (Röken) Stadtamtsrat (Braun)

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) am 28.05.1990 beschlossen.
Gladbeck, den 29.05.1990
Bürgermeister (Röken) Stadtamtsrat (Braun)

Diesen Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 17.07.1990 bis 17.08.1990 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Gladbeck, den 20.08.1990
Der Stadtdirektor
Stadtbaurat (Hartmann)

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan am 16.05.1991 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 16.05.1991
Bürgermeister (Röken) Stadtamtsrat (Braun)

Dieser Plan ist gemäß § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) mit Verfügung vom 17.2.1992 Az.: 35.2.1-5206/61-79/14 der Bezirksregierung Münster, den 17.2.1992 genehmigt worden.
Der Regierungspräsident
I. A.
Oberregierungsbaurat (Dudziak)

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan am 16.05.1991 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) als Satzung beschlossen.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) im Amtsblatt Nr. 8/92 der Stadt Gladbeck vom 14.4.1992 bekanntgemacht worden.
Auslegung bekanntgemacht worden.
Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Gladbeck, den 14.4.1992
Der Stadtdirektor
I. V.
Stadtbaurat (Hartmann)

Erstausfertigung

Bebauungsplan 29a¹

Gebiet: Bloomshof

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung

Stadt Gladbeck
Gemarkung Gladbeck
Flur 34
Maßstab: 1:1000

Blatt 1