

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

1. Maß der baulichen Nutzung (Höhen) gem. § 9 (1) BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

1.0 Höhen
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.
Die max. Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf 6,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten.

2.0 Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 ab BauNVO

2.1 Anpflanzungen von Straßenbäumen
Im öffentlichen Straßenraum des Neubaugebietes sind 3 Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung in der Qualität als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, deren Baumscheiben mind. 10 qm Größe betragen. Eine Befestigung der Baumscheiben ist unzulässig.
Die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen sind mit Bodendeckern/Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen.

Pflanzenliste

Bäume	Bodendecker/Stauden, niedrige Sträucher	
Bäume I. Ordnung Tilia cordata	Winterlinde	Hedera helix Lonicera nitida "Maigrün" Potentilla „Klondike“ Petentilla „Goldfinger“ Lavandula angustifolia Rosa "The Fairy" Rosa "Weiße Immensee" Rosa "Mahnfeuer" Geranium endressii Geranium macrorrhizum
Bäume II. Ordnung Carpinus betulus Sorbus aucuparia	Hainbuche Eberesche	Eleu Heckenkirsche Fingerstrauch Lavendel Rose Rose Storchschnabel Storchschnabel

Hinweis: Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gelten nur als Hinweis. Der exakte Standort wird im Erschließungsvertrag geregelt.

2.2 Anpflanzungen von Bäumen in den privaten Gärten
In den Gärten, in denen keine erhaltenen Bäume vorhanden sind, ist je ein mittelgroßer Laubbaum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm in 1 m Höhe, gem. folgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste-Bäume	Acer campestre Prunus avium Sorbus aucuparia	Feldahorn Vogelkirsche Vogelbeere
---------------------	--	---

2.2 Bepflanzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen der Neubebauung und Gustav-Stresemann-Straße
Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Bereich ist mit einer naturnahen Strauchbepflanzung in einer Breite von 6,0m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Sträucher Amaranthanthus lamarkii Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Rosa canina Sambucus nigra Viburnum opulus	Kupfer-Felsenbirne Roter Hartnagel Hasel Zweiggriffliger Weißdorn Liguster Hundsrose Schwarzer Holunder Gew. Schneeball	Str. 4TR, 100/150 Str. 5TR, 100/150 Str. 5TR, 100/150 Str. 3TR, 100/150 Heck, 8TR, 60/100 Str. 4TR, 100/150 Str. 3TR, 100/150 Str. 5TR, 100/150
--	--	--

2.4 Anlage eines Waldmantels
Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Waldrand des Roteichen-Hochwaldes entsprechend der Darstellung im Maßnahmenplan des LBP auf einen Abstand von 30 m zur geplanten Baugrenze zurückzunehmen. Innerhalb dieses Bereiches ist ein naturnaher gestufter Waldmantel aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Darstellung im Maßnahmenplan des LBP fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste

Baumzone Bäume II. Ordnung (Heister MB, 125/150)	Strauchzone (Str., 2 xv., 100/125)	
Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia Prunus avium Prunus padus	Feldahorn Hainbuche Eberesche Vogelkirsche Traubenkirsche	Corylus avellana Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Sambucus nigra Viburnum opulus

3.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Gräben zur Abführung des Niederschlagswassers sind mit einer für wechselfeuchte Standorte geeigneten Landschaftsrassenmischung einzusäen.

4.0 Externer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im WR-Gebiet und der Planstraße wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt auf zwei Kompensationsflächen im Stadtgebiet Gladbeck. Die geplanten Maßnahmen auf den nachstehend aufgeführten Kompensationsflächen A + B führen zu einer ökologischen Wertsteigerung von 27.810 Wertpunkten. Das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes im Umfang von 25.350 Wertpunkten wird somit auf beiden Flächen ausgeglichen. Durch die geplante Aufforstung auf der Fläche B in einem Flächenumfang von 900 m² wird der aus dem Eingriff des Bebauungsplanes resultierende forstliche Ausgleichsbedarf von 855 m² kompensiert.

Kompensationsfläche A befindet sich westlich der Halde Brauck –Gemarkung Gladbeck, Flur 63, Flurstück 83, im Bereich der Welheimer Straße, Flächengröße 11.070 m².

Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahme die Anpflanzung von naturnahen Hecken in einer Größenordnung von 3.000 m² und die Entwicklung einer Hochstaudenflur (naturnahe Sukzession) in einer Größenordnung von 8.070 m² durchgeführt.

Kompensationsfläche B grenzt östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, 29. Änderung, Gemarkung Gladbeck, Flur 142, Flurstück 1000 tlw., Flächengröße 4.315 m²

Auf dieser Fläche werden als landschaftspflegerische Maßnahmen die Anlage eines Teiches mit Anpflanzung von Ufergehölzen in einer Größenordnung von 205 m², eine naturnahe Aufforstung in einer Größenordnung von 900 m², die Anpflanzung von naturnahen Hecken und die Anlage eines Waldmantels in einer Größenordnung von 1.020 m² und die Anlage einer extensiven Wiese in einer Größenordnung von 2.190 m² durchgeführt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen umfassen die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen 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 definierten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 73,5% sowie den öffentlichen Planstraßen zu 26,5% zugeordnet.

5.0 Festsetzung zur Entorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LfWG NRW

5.1. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wohnbaugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Entwässerungsgräben nördlich der Gustav-Stresemann-Straße einzuspeisen, zwischenspeichern (Retention) und über einen gedrosselten Überlauf über ein Grabensystem ortsnah in ein Gewässer (Quellingsbach) einzuleiten.

5.2. Das Niederschlagswasser der Wohnbaugrundstücke muss oberirdisch über Mulden und Rinnen der in der öffentlichen Verkehrsfläche geplanten Entwässerungsrinne zugeleitet werden.

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

5.4. Es dürfen keine (Ring-)Drainagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

Die Sockelhöhe, Drempehöhe und Traufhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Fassade

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesetzten Ziegelsteinen oder als Glatputzfassaden in einem Farbbereich rot und weiß/weißgrau herzustellen. Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenverkleidungen wie z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20 % zulässig.

1.3 Dachdeckung

Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturrot / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen mit Satteldächern und Nebenanlagen.

1.4 Dachgauben

Die Errichtung von Dachgauben ist nur für solche Gebäude zulässig, die max. eine Wandhöhe von 3,80m Höhe zulässig. Dachgauben sind bis zu 60% der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortgang haben. Es werden nur Einzelgauben bis zu einer Breite von 2,00 m zugelassen.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen. Stellplatzflächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht. Für Vorgärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudeunterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig. Für Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 150 cm als heimische und standortgerechte Laubhecken oder Laubhecken und Zaunkombination zulässig. Einfriedungsmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie müssen im selben Ziegel wie dem der Fassaden hergestellt werden.

3.2 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen.

Hinweise:

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.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Firstes.

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verformungen 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 BSchG).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegraben. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstr. 5c, 45883 Gelsenkirchen, abzustimmen.

Vermessung

Die im Plan angegebenen Höhen beziehen sich auf den HB 3028 Enfieldstraße (Fußgängeruntertunnel) mit einer Höhe von 99,126 m (NNH) 2002.

Geländangaben

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



Legende

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Geschößflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsrug

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 6 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 BauO NRW

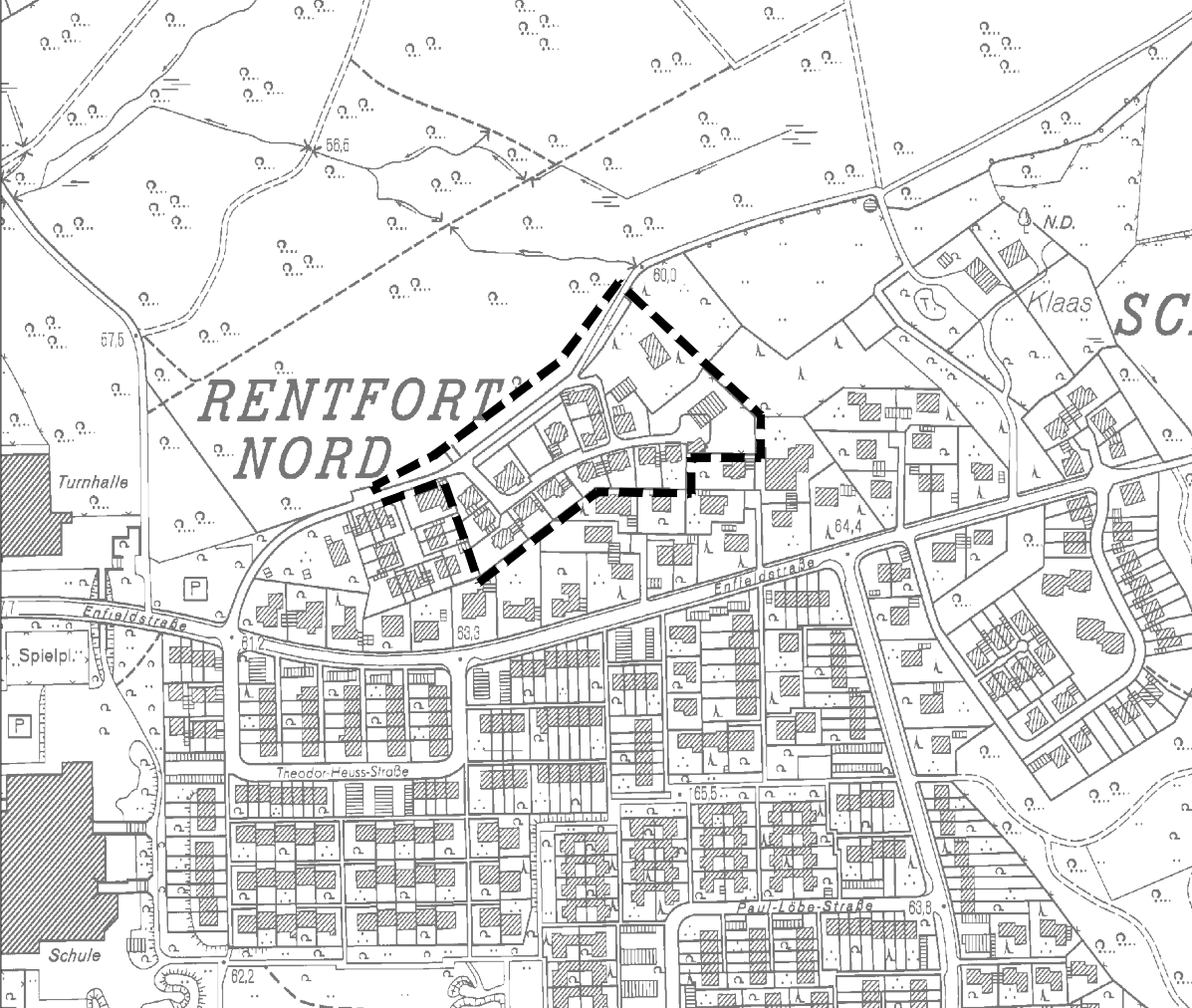
SD Satteldach

PD Pultdach

Bestandsangaben

Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. Haus Nr. u. Grundriss
Wirtschafts- und Industriegebäude
Offene Halle
Gebäude mit ausragenden Geschossen
Vordach, Überdachung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Topographische Umrisse
Begrenzungen v. Fährn. u. Wegen
Abwässerung
Kabelschacht
Produktions- / Lagerungsbereich
Baum
Latrine
Fernsprechtäuschchen
Schaltkasten oberirdisch
Strasseneinlenken
Hydrant
Bushaltestelle
-54,23 Höhe über NNH

Übersichtsplan:



Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 34
29. Änderung

Gebiet: Rentfort - Nord
(Gustav - Stresemann - Str.)

Gemarkung Gladbeck

Flur 137, 142

Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 08.05.2006

Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (Stand: 17.01.2006)

Gladbeck, den 08.05.2006

gez. Giering
Dipl.-Ing.

Angefertigt im Planungsbüro:

Gladbeck, den 08.05.2006

gez. Hirschbeide
Dipl.-Ing.

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 29. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 34 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 22.01.2004 beschlossen.

Gladbeck, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Stojan
Stadtbaure

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat durch Plakatauslegung in der Zeit vom 28.06.2004 bis 06.07.2004 stattgefunden.

Gladbeck, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Stojan
Stadtbaure

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 23.03.2006 beschlossen.

Gladbeck, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Stojan
Stadtbaure

Diese Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) auf der Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.04.2006 bis 04.05.2006 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Stojan
Stadtbaure

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 am 01.06.2006 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Anstand Nr. 12/2006 des Stad Gladbeck (BauGB) (S. 2141) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Stojan
Stadtbaure

Die Ortsatzung der 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Anstand Nr. 26/2019 der Stadt Gladbeck vom 19.12.2019 erneut bekannt gemacht worden.

Gladbeck, den 17.07.2006

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Stojan
Stadtbaure

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

BauNVO vom 01.03.2000 (GV. NW 2000 S. 256)

Landeswasserrecht (LWS NW) in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 296 / SGP NW 77)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Befreiung von Vergütungen oder Verleumdungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.