Bebauungsplan Nr. 178

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für die Verwaltung.

1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Reinen Wohngebiet WR 1 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet WR 1 Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.4 Wohneinheiten je Gebäude

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2. Bauweisen und Baugrenze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Reinen Wohngebiet WR 1 Terrassenüberdachungen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen. Eine Grenzbebauung ist zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. Grenze der festgesetzten Garagenfläche um max. 3,0 m durch Garagen kann zugelassen werden.

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Reinen Wohngebiet WR 1 Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind unterirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen (Tga) zulässig, darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen (St/GSt) zulässig.

3.2 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 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.

4. Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten die nachfolgenden Festsetzungen für alle Gebäude im bauordnungsrechtlichen Sinne einschließlich Garagen und Tiefgaragen im Geltungsbereich. Festsetzungen der Dachform werden dadurch nicht aufgehoben.

4.1 Begrünung der Dächer und Garagen

Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert $C < 0,5$ erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für technische Gebäudeausstattungen (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer vollflächig zu begrünen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum - Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

4.2 Begrünung der Tiefgaragen

Die Decken von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) vollflächig gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 40 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen

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

1. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten.

2. Dachform

Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus den Einträgen in der Planzeichnung. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

3. Garagen

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

4. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen (Hauszugang, Tiefgarage) und Fahrradabstellplätzen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig.

5. Einfriedungen

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

6. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Hinweise

1.0 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).

2.0 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) Kontakt mit dem zuständigen Bergwerkseigentümer, hier Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, sowie Krupp Hoesch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

3.0 Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten jedoch organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck sowie der "Unteren Bodenschutzbehörde" des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

4.0 Kampfmittelbeseitigung

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

5.0 Artenschutz

Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäudenutzende Fledermausarten z.B. einzelne Zwergfledermäuse sicher ausschließen zu können, ist vorsorglich die Beachtung einer Bauzeitenregelung für die Abrissarbeiten erforderlich. Es wird empfohlen den Beginn der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum Oktober/ November zu legen. Unter Beachtung dieser Bauzeitenregelung, die einen Abriss außerhalb der Brutperiode (1. März bis 31. August) festlegt, kann gleichsam eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. Brutplätzen gebäudenutzender Vogelarten sicher ausgeschlossen werden. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden. Sofern im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein sicherer Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG möglich ist, kann in Abstimmung mit der UNB von dem oben genannten Zeitraum abgewichen werden. Im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung sollten vorsorglich die Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden Berücksichtigung finden.

6.0 Baumschutzsatzung

Bei der Entfernung von nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gladbeck anzuwenden.

7.0 Vorgärten

Vorgartenbereiche sind die Flächen, die sich zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze befinden.

8.0 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 im Amt für Planen, Bauen, Umwelt zur Einsicht bereit gehalten.