







b durch Planauslegung in der Zeit vom 31. 10.1991 bis 15. 11.1991

stattgefunden Gtad

Gladbeck, den 18 ff. 1991

-

Städt. Vermessungsdirektor

Städt. Baudirektorin

## Textliche Festsetzungen

1. Die Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 9 (4)

im GE 1 und GE 1A Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII im GE 2 und GE 2A Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI im GE 3 und GE 3A Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V im GE 4 und GE 4A Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV sowie im GE 5 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII

der Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 (MBI. NW. 1990 S. 504, SMBI. NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad,

b) Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen

im GE 1 und GE 1A Anlagearten der Abstandsklasse VII im GE 2 und GE 2A Anlagearten der Abstandsklasse VI im GE 3 und GE 3A Anlagearten der Abstandsklasse V im GE 4 und GE 4A Anlagearten der Abstandsklasse IV sowie im GE 5 Anlagearten der Abstandsklasse VII

zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissions-

. Die gemäß § 8 (2), (3) BauNVO in Gewerbegebieten (GE) allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) wie folgt einge-

- a) Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in dem gemäß § 8 (1) BauNVO festgesetzten und mit GE5 gekennzeichneten Gewerbegebiet zulässig.
- b) In dem gemäß § 8 (1) BauNVO festgesetzten und mit GE1 GE4 und GE1A - GE4A gekennzeichneten Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche
- c) In allen gemäß § 8 (1) BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Baugebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Autowaschanlagen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Zulässig sind, bis zu einem Anteil von maximal 20 % der Betriebsfläche, Verkaufsstellen, die unmittelbar in Verbindung mit ansässigen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen. Dabei darf jedoch die Verkaufsfläche die Obergrenze von 150 m² nicht über-
- d) Ausgenommen von der Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind die mit GE1A - GE4A gekennzeichneten Gewerbegebiete.
- e) In den mit A1 gekennzeichneten Baugebieten sind die gemäß § 8 (3), Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 (6) BauNVO generell nicht zulässig.
- maß § 8 (3), Nr. 1 BauNVO unter der Maßgabe, daß eine Gartennutzung nicht zulässig ist, ausnahmsweise zulässig. g) In den mit A1 oder A2 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 8 (3),
- Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (insbesondere Kindertagesstätten) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

## 2.1 siehe Ergänzung der 2. Änderung in rot

3. Die, in den nach § 6 (1) BauNVO festgesetzten Mischgebieten, gemäß § 6 (2) Nr. 5 / 6 / 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO

## 3.1 siehe Ergänzung der 2. Änderung in rot

4. Die, in den nach § 4 (1) BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA), gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. In den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gartenpflegerische Eingriffe nicht zulässig.

Der vorhandene Grünbestand ist in seiner Entwicklung sich selbst zu überlas-Zum Schutz der Öffentlichkeit sind lediglich Eingriffe zur Beseitigung potentieller

Gefährdungen von diesen Beschränkungen ausgenommen.

Für die gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 (4)

a) In allen als GE gekennzeichneten Baugebiete sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen flächenhaft zu begrünen.

ist die Begrünung vorrangig in den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind befestigte Grundstückszufahrten

bis zu einer maximalen Breite von 5,0m zulässig. Dabei ist der festgesetzte Flächenanteil jedoch insgesamt einzuhalten. Sind diese Flächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt, ist die flächenhafte Begrünung als Landschaftsrasen mit einem eingestreuten

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB der 2. Änderung

buches vom 08. 12. 1986 ( BGBI. I S. 2253 ) im Amtsblatt

Mit dem Tag der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverb

öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden.

Gladbeck den 11.10.199

(BGBI. I S. 2253) als Satzung besch

Olles

beck

Münster, den 12 08.1994

2.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet

c) Je 250m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 20 cm, gemessen in 1m Höhe über dem fertigen Gelände zu pflanzen. Die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind auf die Gesamtanzahl anzurechnen. Der Katalog der zulässigen Baumarten ist im ergänzenden Gestaltungshandbuch festgelegt.

d) Im Bereich von privaten Stellplatzanlagen ist je 12 Stellplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum (Spitzahorn, in den mit P2 gekennzeichneten Baugebieten Kastanien) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über dem fertig ausgebauten Gelände, zu pflan-

e) Abweichend von der unter d) getroffenen Festsetzung wird für die mit P1 gekennzeichneten Baugebiete festgesetzt; daß im Bereich von privaten Stellplatzanlagen je 4 Stellplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum (Platanen) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über dem fertig ausgebauten Gelände, zu pflanzen.

f) In den mit P3 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 und (4) BauONW auf den Eigentumsgrenzen zwischen den zukünftigen Gewerbegrundstücken Hecken (Liguster oder Hainbuche) zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt in Form zu halten.

g) In den mit P4 gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 4 und (4) BauONW entlang der Eigentums- und Pachtgrenzen zwischen den zukünftigen Gewerbegrundstücken Baumreihen mit einem seitlichen Grenzabstand von jeweils 1 Metern zu pflanzen. Die Baumreihen sind gegeneinander versetzt derart zu pflanzen, daß ein wechselseitiger Abstand von 7 Metern eingehalten wird. Die zu pflanzenden Bäume (westlich der Straße Säulenbirken, östlich der

Straße Stieleichen, Eschen, Traubenkirschen) müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe über dem fertig ausgebauten Gelände, haben.

7. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der A2 oder der freien Strecke der B224 ansprechen sollen, nicht zulässig.

8. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem allgemeinen Wohngebiet westlich der Phönixstraße, nördlich der Helmutstraße die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Öffnungen nach Osten als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987) und die Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit Öffnungen nach Norden und Westen als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 vorzusehen. Die Schlafräume sind darüber hinaus zu den angegebenen Gebäudeseiten mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen. Wird im Einzelfall nachgewiesen, daß die erforderliche Schallminderung durch Schallschutzfenster einer geringeren Schallschutzklasse erreicht wird, können Schallschutzfenster der entsprechend geringeren Schallschutzklasse vorgesehen werden.

## Hinweise:

1. Alle Arbeiten und Maßnahmen auf den, gemäß § 9 (5), Nr. 3 BauGB als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt gekennzeichneten Flächen müssen in Abstimmung mit den Behörden von Sachverständigen für Altlasten und Baugrund begleitet werden.

Bei Arbeiten in den kontaminierten und entsprechend gekennzeichneten Bereichen muß grundsätzlich mit vorhandenen Gefahrstoffen gerechnet werden. Die deshalb erforderlichen Vorbeugungs-, Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen ergeben sich aus geltenden Gesetzten, Regeln und Vorschriften, sowie den Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen der Tiefbaugenossenschaft. Die begleitenden Maßnahmen zum Arbeits- und Immissionsschutz müssen nach Art und Umfang vor Beginn der Arbeiten mit den Bauherrn unter Beteiligung der Berufsgenossenschaft abgestimmt werden.

Der Gesundheitszustand der in kontaminierten Bereichen arbeitenden Personen muß durch arbeitsmedizinische Vorsorgeuntersuchungen überwacht werden.

Anfallender Bodenaushub muß entsprechend seiner Kontamination in Abstimmung mit den Behörden entsorgt werden.

Alle Arbeiten und Maßnahmen auf den in dem Auszug aus der städtischen Altlastenverdachtskarte (Stand: 15.04.1993) dargestellten Verdachtsflächen, für die die durchgeführten Gefährdungsabschätzungen keine Sanierungserfordernis ergeben haben, müssen in Abstimmung mit den Behörden von Sachverständigen für Altlasten und Baugrund begleitet werden. Der Auszug der städtischen Altlastenverdachtskarte ist auf Blatt 5 der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes wiedergegeben.

2. Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Gladbeck in der Fassung der Bekanntrnachung vom 17. April 1980.

3. Sollten bei notwendigen Eingriffen in den Boden mögliche Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Westfälische Museum für Denkmalpflege / Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe umgehend unter der Telefonnummer 0251 / 2105-252 zu informieren.

4. Bei Anpflanzungen unter den im Plangebiet vorhandenen 110/220 kV-Freileitungen hat zuvor eine Abstimmung über die zulässigen Endwuchshöhen zu erfol-

(GE 1 - GE 5) Bordelle nicht zulässig.

3.1 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) Sex - Shops nicht zulässig.

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan 99 sowie 2. Änderung

Blatt 4

Gebiet: Gewerbepark Gladbeck - Brauck

Gemarkung Gladbeck Flur 56, 60 Maßstab: 1 : 1000

Die Textlichen Festsetzungen sind auf Blatt 4 enthalten Die Abstandsliste 1990 ist auf Blatt 3 wiedergegeben,

Der Auszug aus der städtischen Altlastenverdachtskarte ist auf Blatt 5 wiedergegeben. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.04.1993 u. Ergänz. v. 1.9.1993

