

TEXTLICHE FESTSTELLUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß §§ 6 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und WA 3 Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- Mech der baulichen Nutzung**
Gemäß § 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkte
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) auf Meter über Normalhöhennull (m ü NNH).
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist bei baulichen Anlagen mit Walmdach (WD), Satteldach (SD) oder Zeltdach (ZD) als Bezugspunkt bei der Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend; als Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenüberliegenden Dachflächen maßgebend.
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist bei baulichen Anlagen mit Flachdach (FD) als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Windhöhe (WH) die Oberkante des Abschlusses der Attika maßgebend. Die festgesetzten Windwänden beziehen sich dabei ausschließlich auf diejenigen Fassaden entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen.
- Grundflächennutz (GRZ)**
Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgestellt, dass die maximal zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sowie durch an Gebäuden angelegte Terrassen bis zu einer Umwelt von 0,6 überschritten werden darf.
- Überbauende Grundstücksflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und WA 3 Terrassenüberdachungen sowie Garagen, Carports und Stellplätze die festgesetzte Baugrenze der rückwärtigen straßenabgewandenen Seite bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten.
- Abschneidende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Entlang der mit der Signatur IIIIII gekennzeichneten Begrenzungen der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dürfen Garagen und Carports bis zu einer Höhe von 4,0 m über dem vorhandenen Geländeäuße ohne Abstand an die jeweilige Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Garage, Carports und Stellplätze**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und WA 3 und in der Fläche für Gemeinbedarf (FG) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (zggd. der gemäß Ziffer 3 zutreffenden Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen) und darüber hinaus in den hierfür freigesetzten Flächen zulässig.
Garagen und Carports müssen mit ihrer Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Anliegendengrenzende Garagen entlang der Schulstraße, der Schlägelstraße sowie der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einheitlicher vorderer Bauraufft auszubilden. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Garagen und Carports, die innerhalb der mit I gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports errichtet werden.
- Nebenanlagen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und WA 3 beschränkt. Ausländisch sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdeckte Schwimmbecken und Anlagen für die Benutzung eines Schwimmbades mit einer Wassertiefe mehr als 5,0 m.
Aussdrücklich 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohnungsbäude**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohnungsbäude zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Pflanzenmaßnahmen in der öffentlichen Grünfläche
Die in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist - mindestens zu 50 % mit offener Vegetationsdecke herzustellen:
• Extensivrasen (Wiese, selten gemähtes, hochwachsendes Gras) und/oder Staudenrabatten, Bodendecker
- Strauchpflanzungen
Darüber hinaus sind mindestens fünf Einzelbäume 2. Ordnung in der Qualität als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Stammmfang mindestens 18- 20 cm gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.
Baumplanung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens drei Einzelbäume 2. Ordnung in der Qualität als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammmfang mindestens 18 - 20 cm gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Die Baumscuchen sind gemäß den „Empfehlungen für Baumplanungen“ - Teil 1: Planung, Pflanzenarten, Pfllege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsaue u V. (FLF) herzustellen.
- Baumplanungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und WA 3**
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1., WA 2 und WA 3 ist je Grundstücksstellplatz mindestens ein Einzelbaum 2. oder 3. Ordnung in der Qualität als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammmfang mindestens 14 - 16 cm oder in der Qualität als Solitär, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 - 250 cm gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen. Unabhängig von der Grundstückskstellung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und 3 mindestens 43 solcher Bäume zu pflanzen.
- Baumplanungen in der Fläche für Gemeinbedarf**
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (BG) sind mindestens acht Einzelbäume 2. oder 3. Ordnung in der Qualität als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammmfang mindestens 18 - 20 cm gemäß Pflanzliste 1 und 3 anzupflanzen.
- Heckpflanzungen**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1., WA 2 und WA 3 sind Schnitthecken gemäß Pflanzliste 4 anzupflanzen. Die Kletterpflanzen (Dachbegrünungsrichtlinie 2006) sind in einer Qualität von bis zu einem mindestens externen Dachbegrünung zu versehen. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Begrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie 2006) zu erfolgen.
- Fassadengrünbildung von Garagen**
Fassaden von Garagen, die entlang der mit der Signatur IIIIIII gekennzeichneten Begrenzungen der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports errichtet werden oder sich diesen zugewandt, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einer Qualität von bis zu einem mindestens externen Dachbegrünung pro Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze vorzuweisen.
- Maßnahmen zum externen Ausgleich**
Zur Kompensation des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs sind folgende externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
• Aufforstung auf einem 1.914 m² großen Teilstück des Flurstücks 1000, Flu 142, Gemarkung Gladbeck (9.569,8 Okpunkte)
• Neuanlage von Wald auf einem 3.009 m² großen Teilstück des Flurstücks 49, Flu 131, Gemarkung Gladbeck (Städtische Ökologische „Brabecke Feld“) (10529 Okpunkte).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1., WA 2 und WA 3.

- Rückprüfung oberstes Geschoss**
Wird bei Gebäuden mit Flachdach oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ein weiteres Geschoss (Staffelgeschoss) errichtet, so muss dieses an der Vorgartenzone zugewandene Seite um mindestens 50 cm von der Außenseite des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- Fassaden- und Dachgestaltung**
Anliegendengrenzende Doppelhaushäufen und Reihenhäuser sind in der Dachform, Firnstichtung und Dachneigung sowie der Materialität und Farbgestaltung der Fassaden gleich auszulegen. Garagen sind in der Materialität und Farbgestaltung ihrer Wände den jeweiligen Hauptgebäuden anzupassen.
- Einfriedigungen**
Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen sind Einfriedigungen ausschließlich zulässig in Form heimeischer und standortgerechter Hecken gemäß Pflanzliste 4 bis zu 0,8 m Höhe. Zäune sind hier nicht zulässig. Für Wohngrärten, die seitlich an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Einfriedigungen innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenzonen auch zulässig in Form heimischer und standortgerechter Hecken gemäß Pflanzliste 4 bis zu 1,8 m Höhe sowie als Maschenrand- oder Stahlmasterräne bis zu 1,2 m Höhe, wenn diese mit Laubbäumen kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.
Im Übrigen sind Einfriedigungen ausschließlich zulässig in Form heimischer und standortgerechter Hecken gemäß Pflanzliste 4 bis zu 1,8 m Höhe sowie als Maschenrand- oder Stahlmasterräne bis zu 1,2 m Höhe, wenn diese mit Laubbäumen kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.
Davon abweichend ist für Wohngrärten zur Abrundung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudeunterkante als Gebäudeunterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m und auch in anderen Materialien zulässig.
- Vorgärten**
Vorgärten sind dauerhaft vollflächig zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit diese nicht für Zuwegungen, Zufahrten und Standorte für Abfallsammelbehälter benötigt werden. Bekieste und geschotterte Vorgärten sind nicht zulässig. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Speerschüthen, wie z.B. Asphaltbahnen, ist unzulässig.
- Stellplätze und Zufahrten**
Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Hierzu zählen z.B. poröse/poreiche Plattenbeläge, Pflasterungen mit mindestens 1 cm breiter Fuge, Rasengitterstein, wasserbergende Wegedecken etc.

HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Eine Entdeckung sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spiechern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Robert-Koch-Platz 1, Sentroppe Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) und ihre Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (juristischrechtliche Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verbürbungen in der natürlichen Bodenschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiterinnen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Pflanzlisten**
Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck abzustimmen.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung vom 04.05.1988 festgesetztes Wasserschutzgebietes „Holsterhausen / Ufer Markt“. Wasserschutzzone II/B. Es gelten besondere Auflagen, die einer Genehmigung nach der Wasserschutzverordnung (WSGV-) bedürfen, insbesondere im Hinblick auf die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmepumpen. Anfrage dazu sind vorab mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Recklinghausen abzusprechen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet ist die untere Wasserbehörde „Resort T032 - Wasserschutzgebiet“ zu beteiligen. Anhand von Lichtereisnehm ist der Nachweis zu erbringen, welche Materialien (z.B. Kalksandesteine, Recycling-Bausstoffe o. ä.) für die Untergrundbeseitigung/Auflistung des Geländes eingebaut worden sind. Der Nachweis ist gegenüber der Gemeinde und dem Kreis Recklinghausen - untere Wasserbehörde - zu führen.
- Artschutz**
Vermeidungsmaßnahme 3 (VM 3): Terminierung von Gehölzzrohnungen
Zur Verminderung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern durch eine Beseitigung von Strukturen, die Vogelnisten als Nistplatz dienen oder Friedmäusen ein Quartier bieten, ist die Baudeckung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.
Vermeidungsmaßnahme 4 (VM 4): Ökologische Baubeleitung
Vor Beginn von Baumaß- und Rodungsarbeiten ist in Abstimmung mit der UNB eine ökologische Baubeleitung zwingender erforderlich. Sie muss die Kontrolle der Bäume im Vorlauf und eine direkte Begleitung der Grünsätze wie auch eine erneute Begleitung der ruderl bewachsenen Freiflächen im Plangebiet umfassen.
Vermeidungsmaßnahme 5 (VM 5): Erstellung eines fiedermausfreundlichen Außenbeleuchtungs-konzeptes
Notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden "fledermausfreundlichen Lampen" (Weitenleuchtenbereich zwischen 570 bis 630 nm), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern, zu erfüllen. Ein Ausleuchten der angrenzenden Gehölzstrukturen des gelagerten Stadgartens und des westlich gelegenen Flurstücks 107 sowie der neugeplanten Vegetationsstrukturen ist zu vermeiden.
Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen zugunsten der Anglieder und mit Fahrrchten zu belastende Flächen zugunsten der Anglieder (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb des Bereichs, welcher sich auf Geh- und Fahrwegen zu belastende