

Bebauungsplan Nr. 159

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

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 4) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR1 bis WR 4) Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,30 m über der gemittelten Höhe der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

2.2 Wandhöhen

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht 40% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) darf folgende Maße in den Baugebieten nicht überschreiten:

Im WR 1: 83,50 m

Im WR 2: 79,50 m

Im WR 3: 81,50 m

Im WR 4: 79,00 m

3 Grundflächenzahl

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass die jeweiligen Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen, -stellplätze) der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen ist.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1** Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen ausnahmsweise die festgesetzte Baugrenze der rückwärtigen straßenabgewandten Seite bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppelhäusern ist in diesem Fall zulässig.

5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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 sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 m³. 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 Bau NVO bleibt davon unberührt.

6 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- 6.1** Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die max. Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,00 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 3,00 m zugelassen werden.
- 6.2** Die mit GGa/GSt gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze sind den innerhalb der WR 1 gekennzeichneten Bereiche gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.

7 Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1** Zum Ausgleich von Eingriffen in den Wald wird gemäß § 1a BauGB Außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück Nr. 76, Flur 23, Gemarkung Gladbeck, eine externe Neuentwicklung einer Waldfläche in einer Größe von 1.545 m² angelegt.
- 7.2** Zum Ausgleich von Eingriffen in den Wald wird gemäß § 1a BauGB außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück Nr. 49, Flur 131, Gemarkung Gladbeck, eine externe Neuentwicklung einer Waldfläche in einer Größe von 1.545 m² angelegt (somit insgesamt 3090 m²).

Diese Ausgleichsmaßnahmen umfassen die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c des BauGB vom 01.06.1999 in der Anlage unter Ziff. 1.4 definierten Einzelmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 91.17 % sowie der Planstraße (Emschermannweg) zu 8.83% zugeordnet.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauO NRW

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Gestaltung von Doppelhäusern

Die Sockel-, Drenpel-, Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zu 40% der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortgang haben.

1.3 Garagen

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagentor, Zufahrt) sowie mit einheitlicher Bauflucht auszuführen.

2.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Einfriedungen

Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen von Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als heimische und standortgerechte Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune oder abschnittsweise Gabionen (Steinkörbe) bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

Pflanzliste für Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Im Weiteren sind für Wohngärten Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von jeweils 1,40 m zulässig.

2.2 Vorgärten

Vorgarteneinfriedungen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).

Hinweise

1 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.

2 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 Gemeinde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

3 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

4 Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 05.12.2013. es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

5 Geländeangaben

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

6 Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

7 Baumbestand und Parkplatzaufteilung

Die eingezeichneten Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

8 Pflanzliste

Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Planungsamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

9 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden Gemengelage von Gebieten mit ruhrgebietstypischer industrieller Nutzung und Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes und der bereits bestehenden Vorbelastung ist der lärmbezogene Schutzanspruch des neuen Wohngebietes geringer anzusetzen. Abweichens von den Richtwerten der TA-Lärm für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 35 dB(A) nachts gilt daher ein Richtwert von 40 dB(A) nachts, vergleichbar dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA).