

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
In den einzelnen Sondergebieten sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen/Funktionen zulässig:
- 1.1 SO1 - Sondergebiet 1 (§11 BauNVO)
Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung des betreuten Wohnens. Das geplante Wohngebäude ist für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.
- 1.2 SO2 - Sondergebiet 2 (§11 BauNVO)
Das Sondergebiet 2 dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gebäudes. Es dient dem betreuten Wohnen.
- 1.3 SO3 - Sondergebiet 3 (§11 BauNVO)
Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung des betreuten Wohnens. Das geplante Wohngebäude ist für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.
- 1.4 SO4 - Sondergebiet 4 (§11 BauNVO)
Das Sondergebiet 4 dient im Erdgeschoss der Unterbringung eines medizinischen Versorgungszentrums, das nachfolgend aufgeführte Funktionen beinhaltet:
- Arztpraxen allgemeiner sowie spezifischer Fachrichtungen
- Apotheke sowie medizinischer Versandhandel
- Therapeutische Einrichtungen z.B. Logopädie, Ergotherapie usw.
- Sanitätshaus
- Eingangsbereich der Altenpflegeheim-Erweiterung im 1. und 2. Obergeschoss (Empfang und Nebenräume) sowie ein Haustechnikraum
- sonstige Dienstleistungsangebote (Friseur, Kiosk usw.)
Im 1. und 2. Obergeschoss dient das Sondergebiet 4 der Unterbringung von jeweils 20 pflegebedürftigen Personen als spezifizierte Erweiterung des Altenpflegeheims SO5.
Das Sondergebiet 4 dient im Staffelfgeschoss der Unterbringung von Nebenräumen der Pflegeeinrichtung.
- 1.5 SO5 - Sondergebiet 5 (§11 BauNVO)
Das Sondergebiet 5 dient der Unterbringung eines Pflegeheimes für Senioren.

2. Höhen
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 1,00 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. über dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

3. Bauweise
Gem. §22 Abs.4 BauNVO wird im gesamten Sondergebiet (SO1 bis SO5) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude über 50m Länge zulässig sind.

4. Nebenanlagen
Gemäß §23 Abs.5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern beschränkt.
Mit Ausnahme von Zufahrtswegen, Fahrradstellplätzen und Müllsammelplätzen sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern nicht zulässig.

5. Stellplätze
Gemäß §23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze außer auf den dafür gem. §9 Abs.1 Nr.22 BauGB festgesetzten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern nicht zulässig.

6. Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Folgen des Eingriffs

- 6.1 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Grundstücksfächern, die nicht gemäß Ziffer 4 und 5 zulässigweise in Anspruch genommen werden, ebenerdig dauerhaft zu begrünen sind.

- 6.2 Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ist je 1000 m² Grundstücksfäche ein hochstämmiger Baum mindestens 2 Ordnung (siehe nachfolgende Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Pflanzliste 1:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

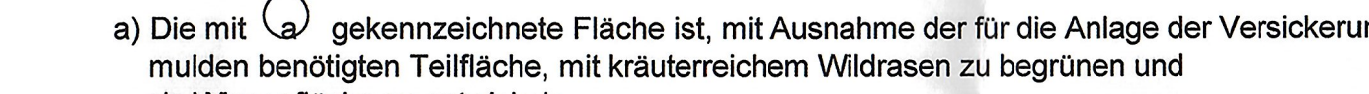
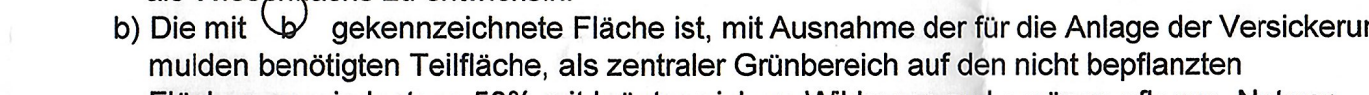
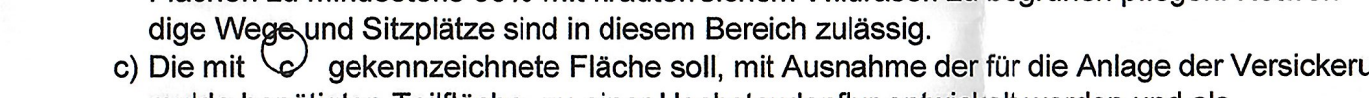
- 6.3 Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind auf den Stellplatzflächen anteilig je 4 Stellplätze ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum 1. Ordnung (siehe nachfolgende Pflanzliste 2) zu pflanzen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Bereiche, in denen der Altbestand an Gehölzen dies nicht zuläßt.

- Pflanzliste 2:
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

- 6.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB sind die mit Pflanzhalterungsgebot belegten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Insbesondere während der Bauzeit ist jede Beeinträchtigung durch Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

- 6.5 Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind ausnahmsweise wegen Zufahrten, Zugängen, unterirdischen Leitungen verschiebbar.

- 6.6 Die gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen wie folgt entwickelt werden:

- a) Die mit  gekennzeichnete Fläche ist, mit Ausnahme der für die Anlage der Versickerungsmulden benötigten Teilfläche, mit kräuterreichem Wildrasen zu begrünen und als Wiesenfläche zu entwickeln.
b) Die mit  gekennzeichnete Fläche ist, mit Ausnahme der für die Anlage der Versickerungsmulden benötigten Teilfläche, als zentraler Grünbereich auf den nicht bepflanzten Flächen zu mindestens 50% mit kräuterreichem Wildrasen zu begrünen pflegen. Notwendige Wege und Sitzplätze sind in diesem Bereich zulässig.
c) Die mit  gekennzeichnete Fläche soll, mit Ausnahme der für die Anlage der Versickerungsmulden benötigten Teilfläche, zu einer Hochstaudenflur entwickelt werden und als natürlicher Lebensraum langfristig der Eigenentwicklung überlassen werden.

- Der auf den festgesetzten Flächen vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

- 6.7 Auf der gemäß §9 Abs. 1 Nr.25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens 3-reihiger Gehölzstreifen mit einheimischen Arten (siehe nachfolgende Pflanzliste 3) anzulegen. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand innerhalb dieser Flächen ist zu erhalten.

- Pflanzliste 3:
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)

- 6.8 Gem. § 1 a BauGB werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im SO-Gebiet (SO 1 bis SO 5) außerhalb des Plangebietes, auf einer Teilfläche in der Größe von 26.000 m² des Flurstückes Nr. 232, Flur 107, sowie auf einer Teilfläche in der Größe von 2.730 m² des Flurstückes 75, Flur 106, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.
Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die unter Pkt. 6.2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, des Planungsbüros Kemper von Juli 2002 definierten und im dazugehörigen Maßnahmenplan Nr. M 002 vom 28.05.2002 zeichnerisch dargestellten Einzelmaßnahmen und die zusätzlich vom Büro Drecker definierten Maßnahmen zur Entwicklung von Extensivgrünland auf 2.730 m².

7. Immissionsschutz

- Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für die zur Brauckstraße orientierten Hausfronten an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Über die im Rechtsplan (zeichnerisch) festgesetzten Bauschalldämmmaße hinaus, sind in den an den festgesetzten Hausfronten angeordneten zum Schlafen bestimmten Räumen schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen

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

1. Die geplanten Gebäude in den Sodergebieten SO 1 sowie SO 3 bis SO 5 erhalten im Bereich der Hauptbaukörper Flachdächer.
2. Die Fassaden der Gebäude sind in hellem Putz auszuführen. Teile der Fassaden können aus Holz oder Ziegelschmauerwerk bestehen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- SO Sondergebiet
GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
III Zahl der Vollgeschosse maximal
FH d. EFH Firsthöhe als Höchstmaß in m bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe
a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr.3)
Baugrenze
Umgrrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Gst Gemeinschafts-Stellplätze
Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) belastete Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten etc.
zu erhaltender Einzelbaum
anzupflanzender Einzelbaum
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung: Elektrizität

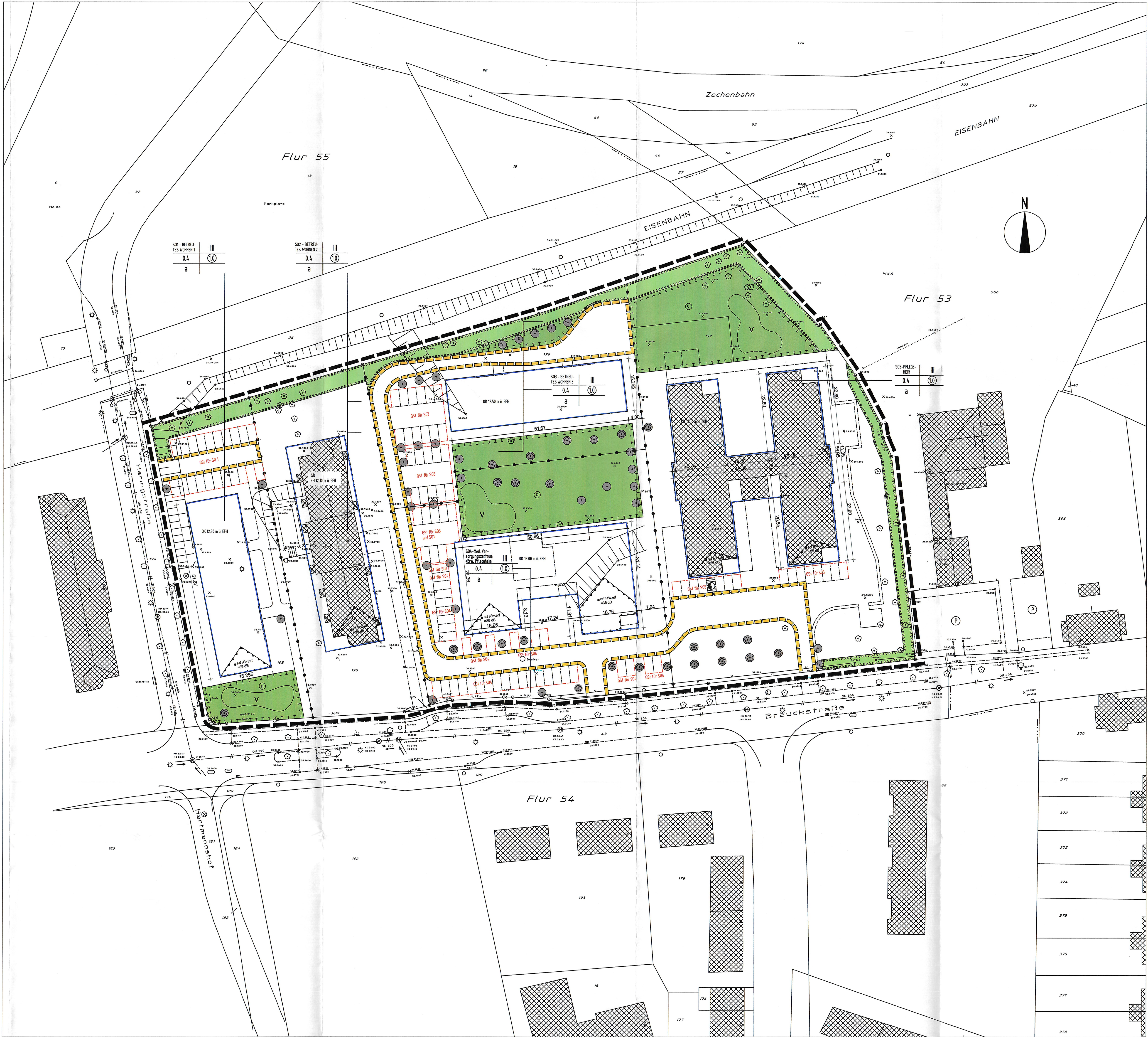
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- SD Satteldach
FD Flachdach

- Hinweise
geplante Versickerungsmulde

Bestandsangaben

- Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. und Haus-Nr.
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Begrenzung v. Fahrbahn u. Wegen
Baum
Laterne
Höhe über NN



Für die Richtigkeit der Planunterlagen:
Duisburg, den 02.02.2012

Angefertigt durch:
Dr. Ing. Christian Schramm
Architekt und Stadtplaner VFA
Albertstr. 36
45894 Gelsenkirchen

Der Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung gemäß § 12 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) am 17.08.2010 beschlossen.

Der Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) am 21.07.2011 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung am 08.12.2011 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) als Satzung beschlossen.

Die Ortssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) ist am 21.07.2011 beschlossen.

Die Ortssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) ist am 21.07.2011 beschlossen.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
§§ 7 und 41 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

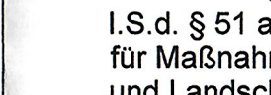
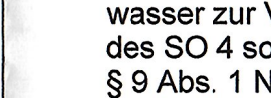
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

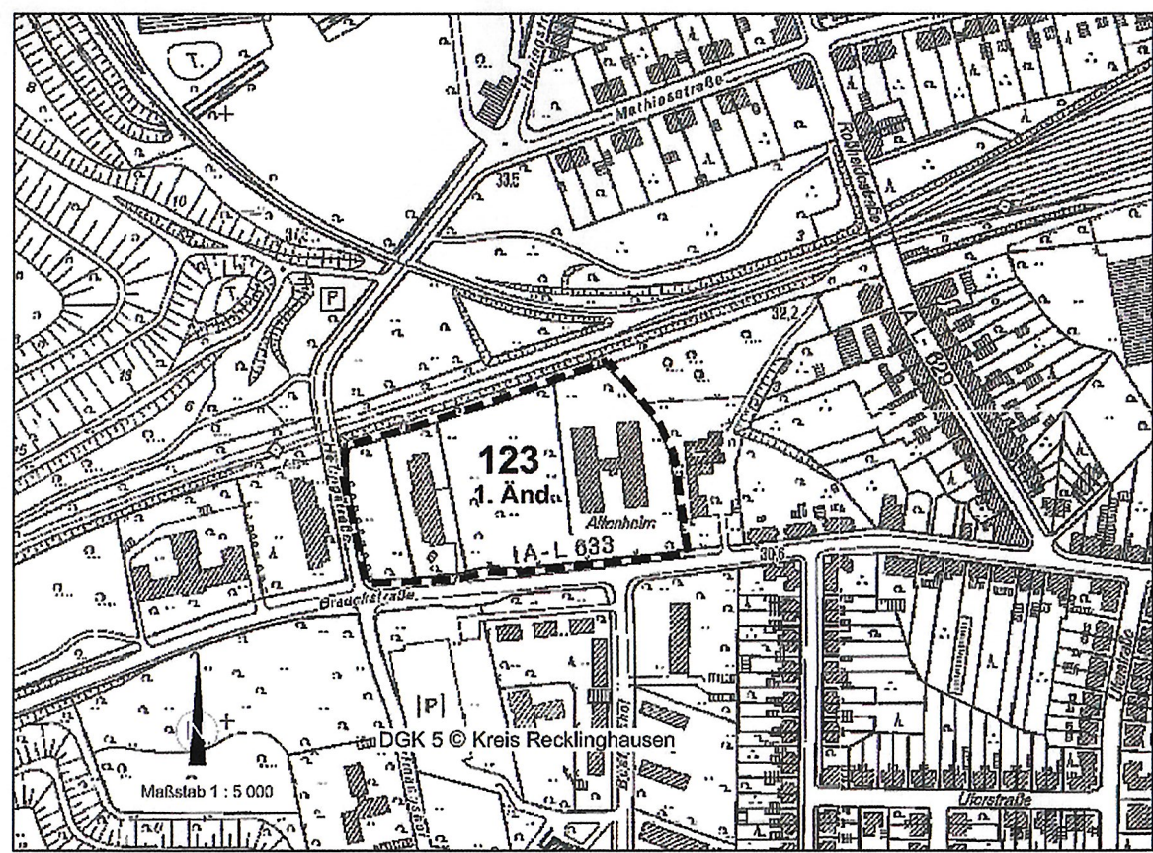
Planzeichenverordnung (1960 - PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 708).

Hinweise

1. Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verformung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amst für Denkmalpflege, Münster (Tel.0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
2. Einsatz von Recyclingbaustoffen
Der Einsatz von Recyclingbaustoffen als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gemäß §7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlich-rechtlichen Bauleistungen verwertet wird. Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde Recklinghausen einzureichen.
3. Außer Betrieb befindliche Gasleitungen
Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Hinblick auf die im Plangebiet verlaufenden, zur Zeit außer Betrieb befindlichen Gasleitungen mit der Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten, Herrn Spettmann (Tel. 0201/3782507) oder Herrn Michel (Tel. 0201/3782552) Verbindung aufzunehmen.
4. Entwässerung
Grundlage für die geplante Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Gutachten zur "Baugrunduntersuchung" und zur "Hydrogeologischen Untersuchung" des Ing.-Büros Gönster & Partner vom 28.02.2002 sowie der Fachbeitrag zur "Entwässerungstechnischen Erschließung" des Ing.-Büros Spitzbarth & Oertel vom Juli 2002.
I.S.d. § 51 a LWG NW wird innerhalb der mit  und  gekennzeichneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht. Dies gilt nicht für eine ca. 700 m² große Teilfläche des SO 4 sowie eine ca. 542 m² große Teilfläche des SO 5. Innerhalb dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Regenversickerungsmulden als flach eingeschnittene, naturnah gestaltete Erdbecken herzustellen und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Das Niederschlagswasser wird in offenen Rinnen den Mulden zugeführt. Soweit es die Topographie erlaubt, können auch unterirdische Zuleitungen verlegt werden, wenn die Oberbodenpassage sichergestellt wird.
Darüber hinaus wird das auf den Verkehrs-, Wege- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser mittels straßen- und wegebegleitender bzw. stellplatzflächenbegleitender Geländemulden zur Versickerung gebracht. Dies gilt nicht für eine ca. 280 m² großen Teil der südlichen Aufenthalts-/Wegefläche im SO 5. Die begleitenden Mulden sind im notwendigen Umfang als schwach modellierte Geländemulden herzustellen.
5. Immissionsschutz
Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das Gutachten zur "Schalltechnischen Untersuchung" des Ing.-Büros IFS vom 03.12.2010.

Übersichtsplan in M 1:5000



Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

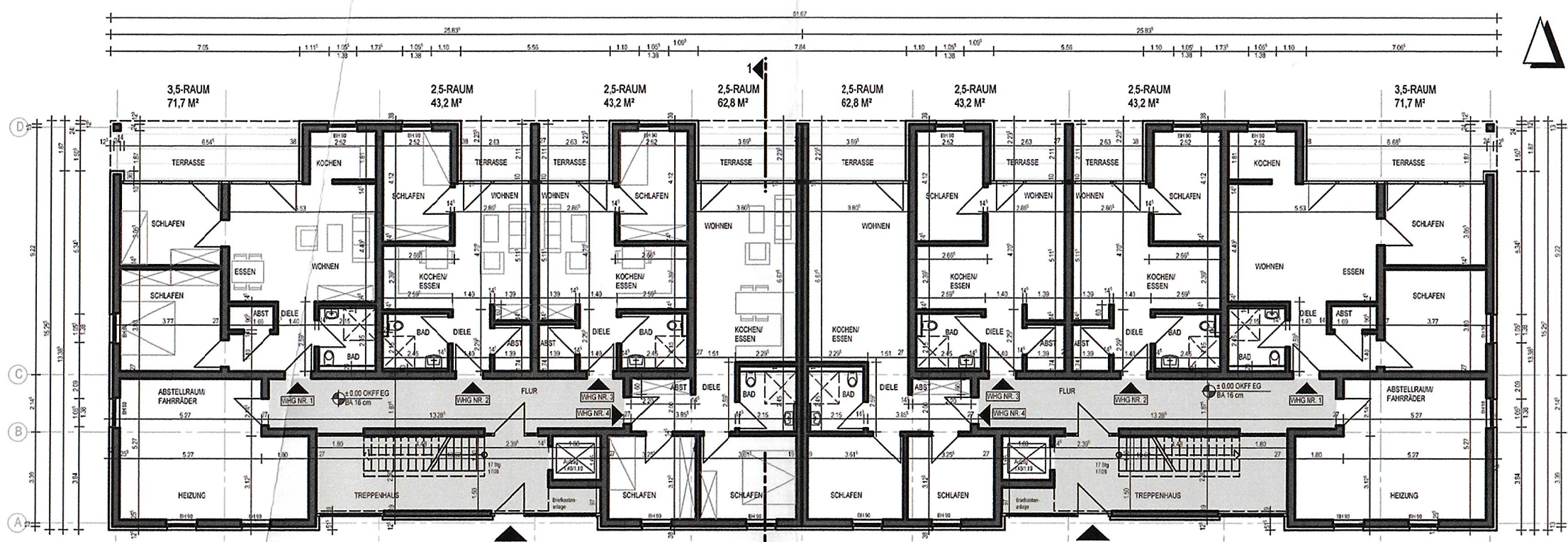
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123

- 1. Änderung -

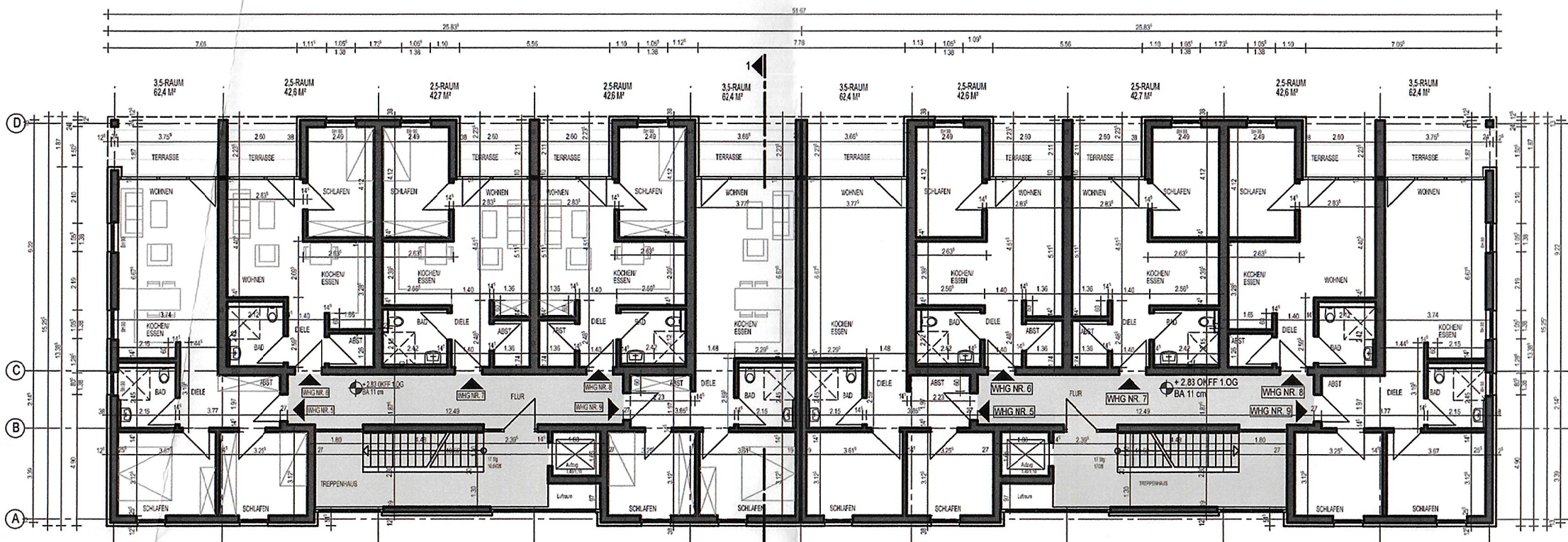
Gebiet: Brauckstraße / Heringstraße Blatt 1

Maßstab 1:500
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1, 2 und 3. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.10.2011.

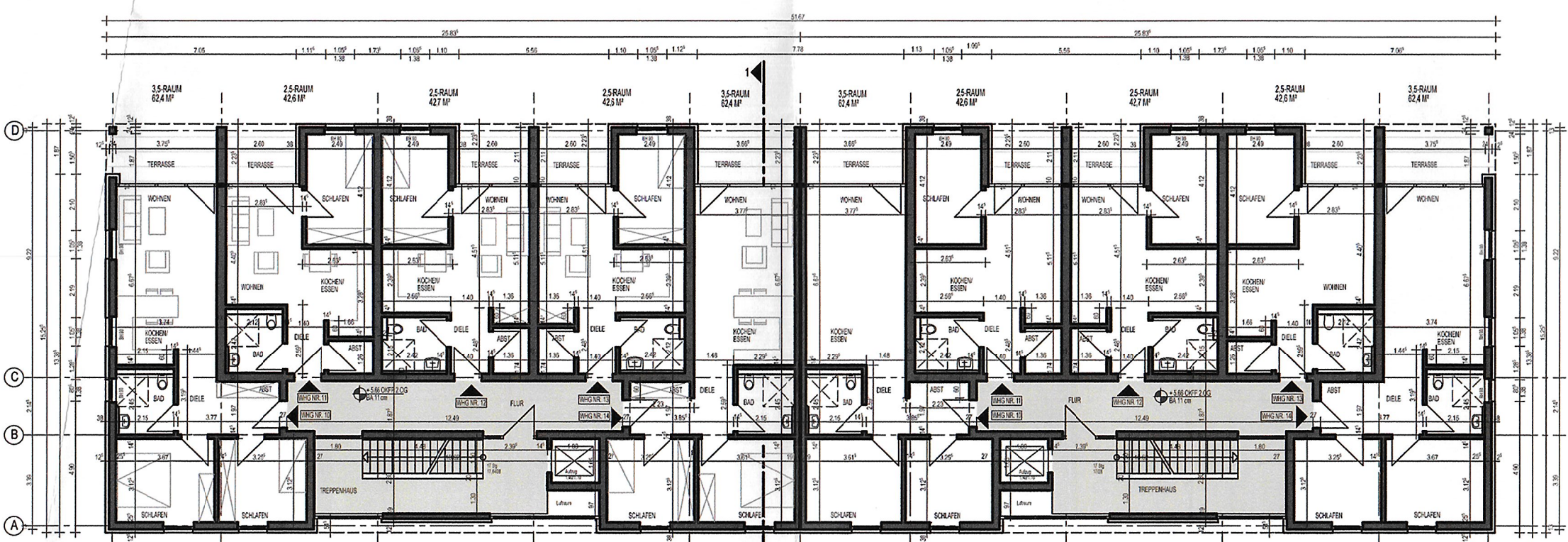
SO1- BETREUTES WOHNEN 1



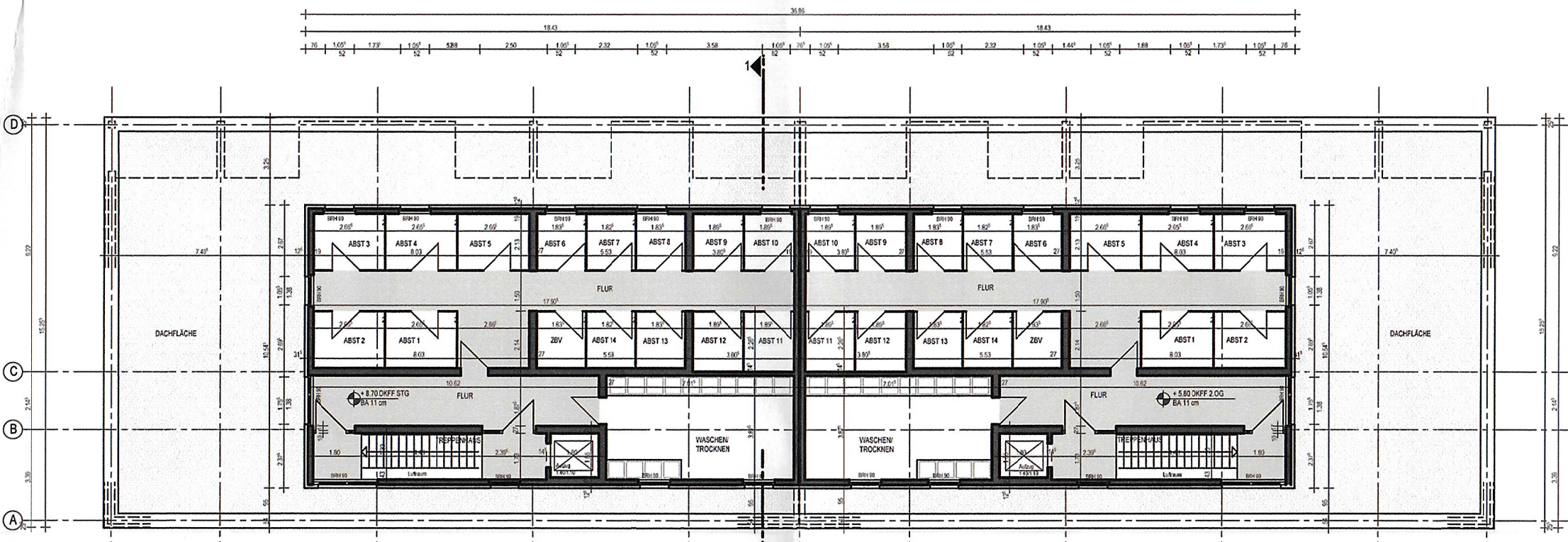
SO1-ERDGESCHOSS



SO1-1. OBERGESCHOSS



SO1-2. OBERGESCHOSS



SO1-STAFFELGESCHOSS



SO1-ANSICHT OST



SO1-ANSICHT WEST

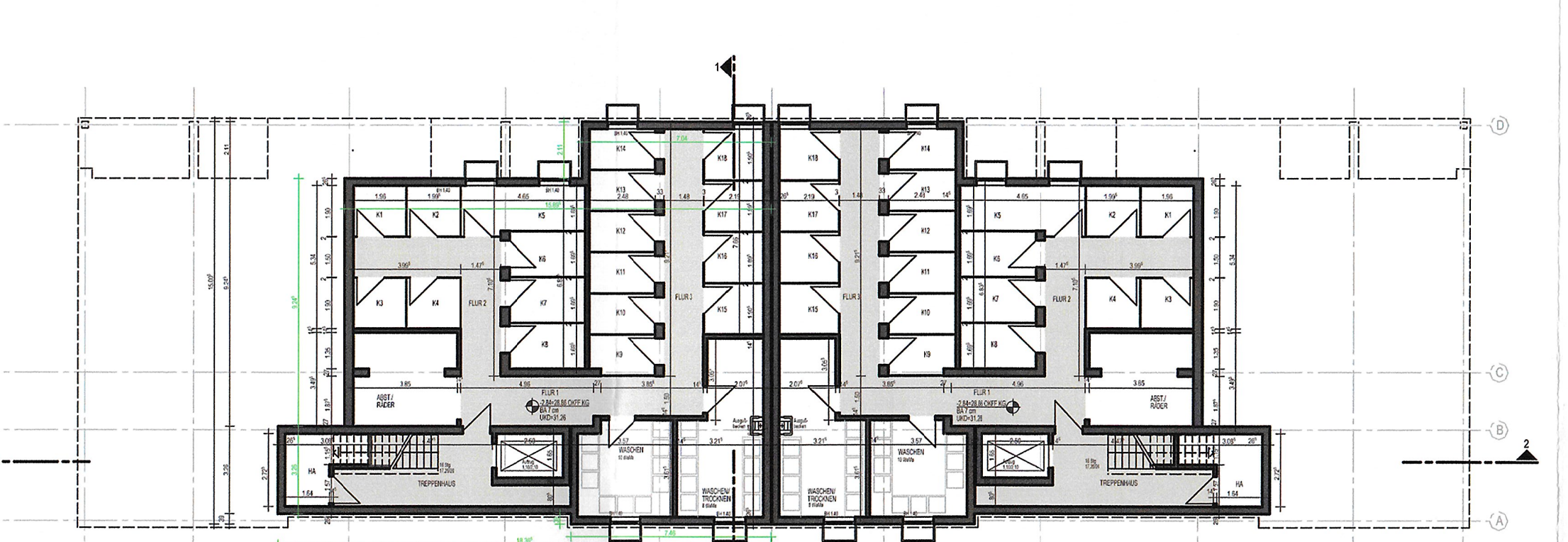


SO1-ANSICHT SÜD

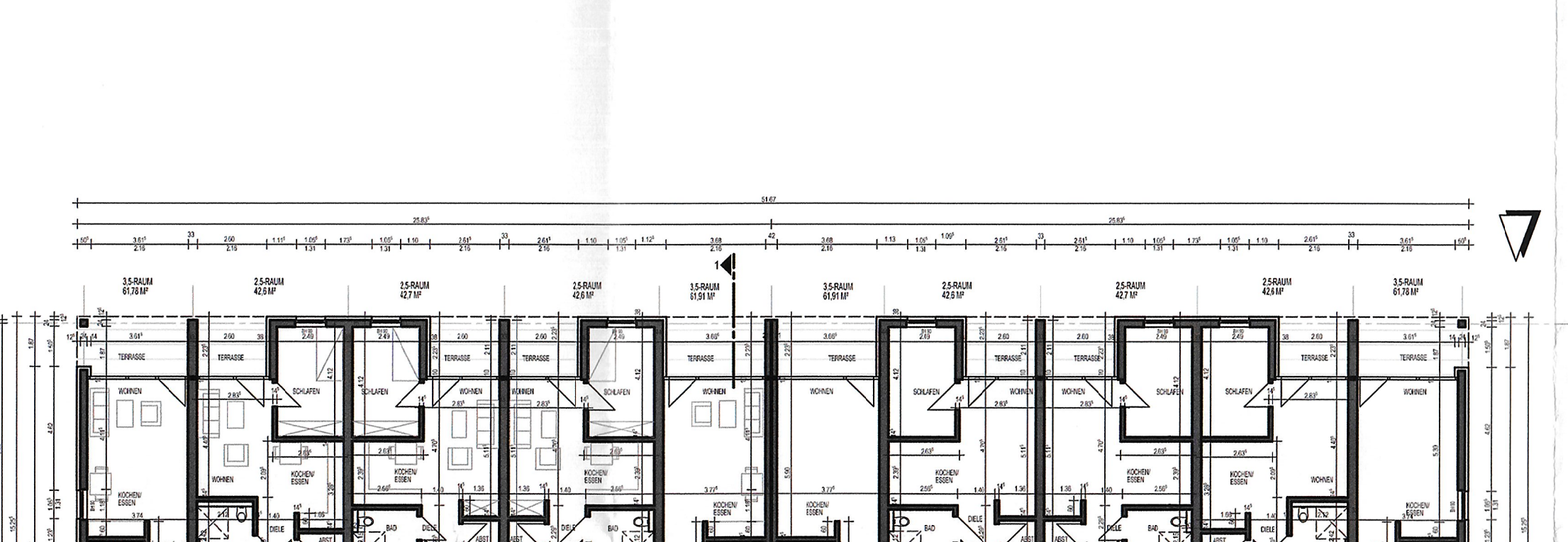
SO1-ANSICHT NORD

SO1-SCHNITT 1-1

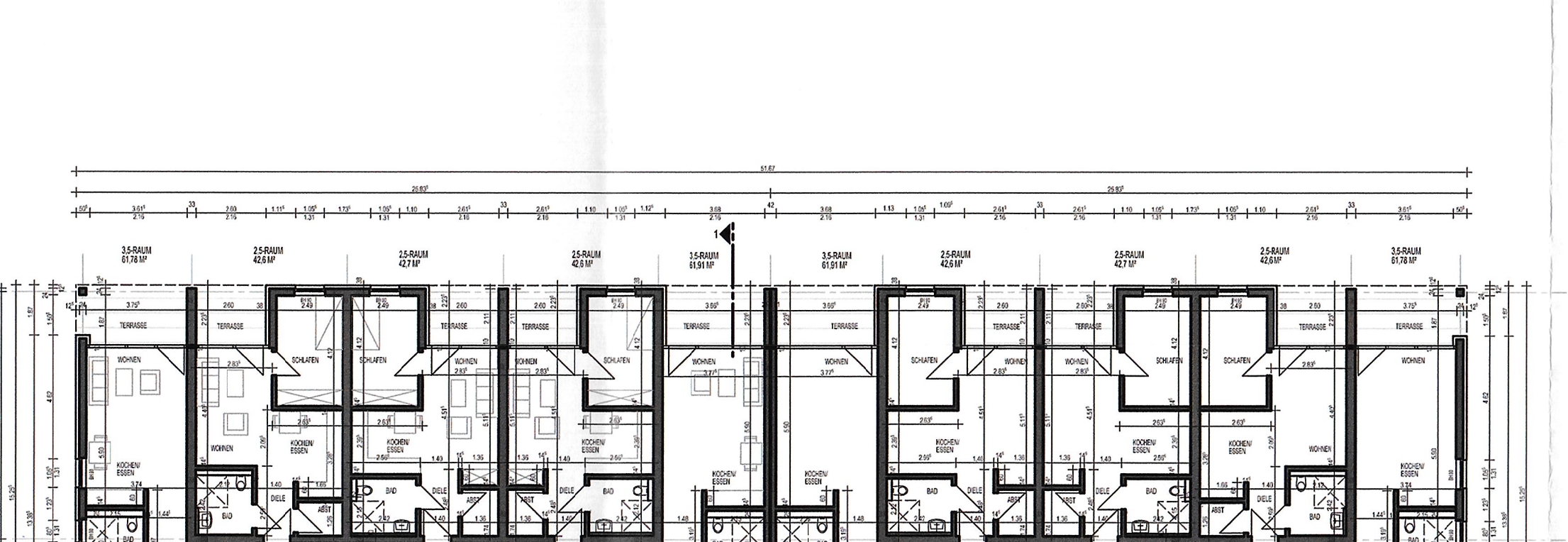
SO3- BETREUTES WOHNEN 3



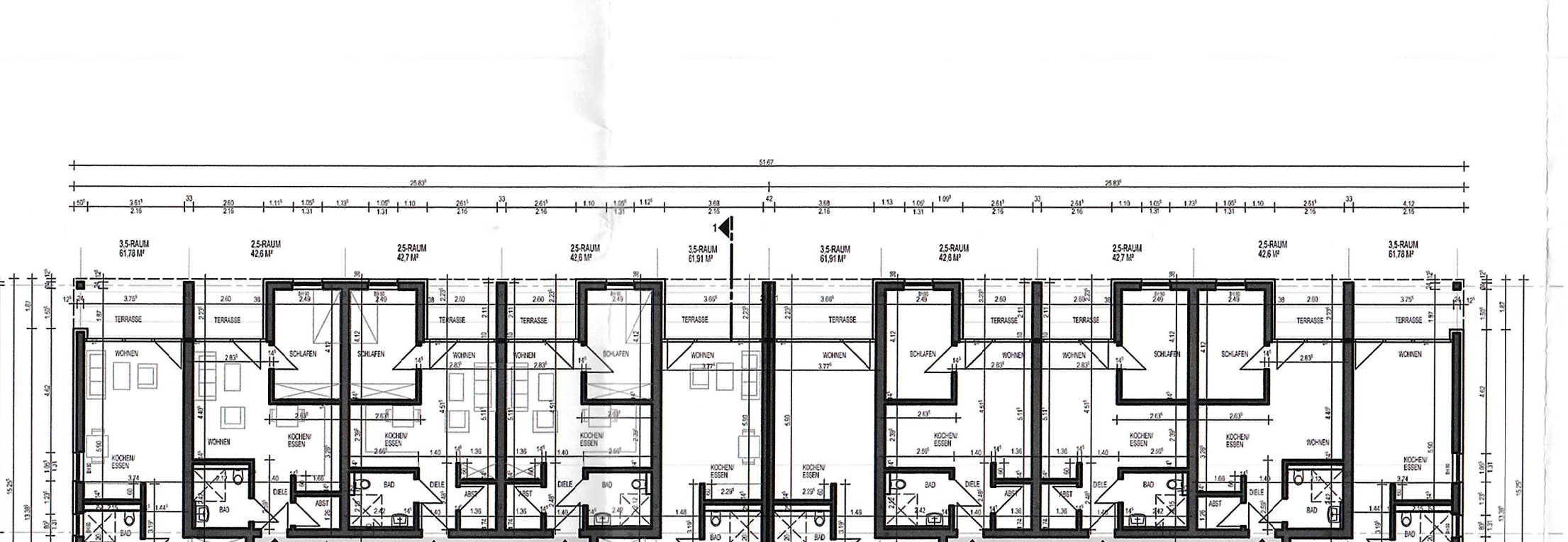
SO3-KELLERGESCHOSS



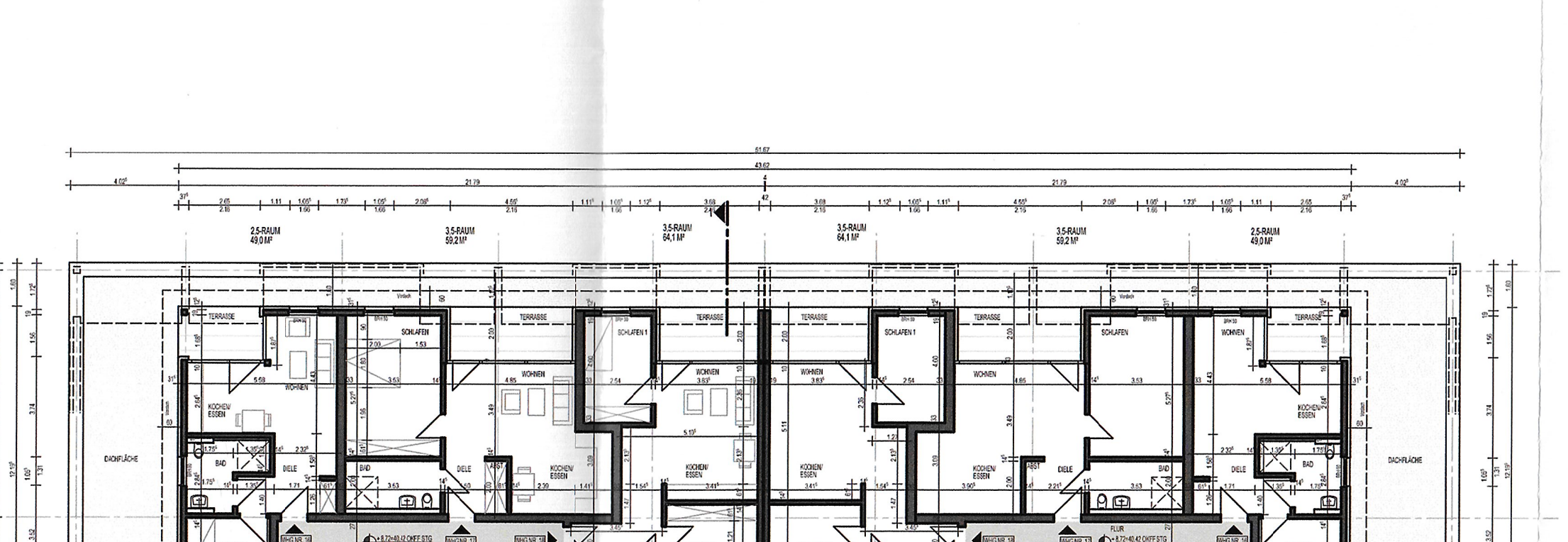
SO3-ERDGESCHOSS



SO3-1. OBERGESCHOSS



SO3-2. OBERGESCHOSS



SO3-STAFFELGESCHOSS



SO3-ANSICHT NORD



SO3-ANSICHT SÜD



SO3-ANSICHT OST



SO3-ANSICHT WEST



SO3-SCHNITT 1-1

Für die Richtigkeit der Planunterlagen:
Dulburg, den 10.02.2012

Angefertigt durch:
Dr. Ing. Christian Schramm
Architekt und Stadtplaner VFA
Albertstr. 36
45894 Gelsenkirchen
Gelsenkirchen, den 01.02.2012

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung, gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) am 17.08.2010 beschlossen.

Gladbeck, den 18.06.2010

Der Bürgermeister i.V. [Signature]

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) am 21.07.2011 beschlossen.

Gladbeck, den 09.09.2011

Der Bürgermeister i.V. [Signature]

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) am 21.07.2011 beschlossen.

Gladbeck, den 09.09.2011

Der Bürgermeister i.V. [Signature]

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung, gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) am 21.07.2011 beschlossen.

Gladbeck, den 09.09.2011

Der Bürgermeister i.V. [Signature]

Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
§§ 7 und 41 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

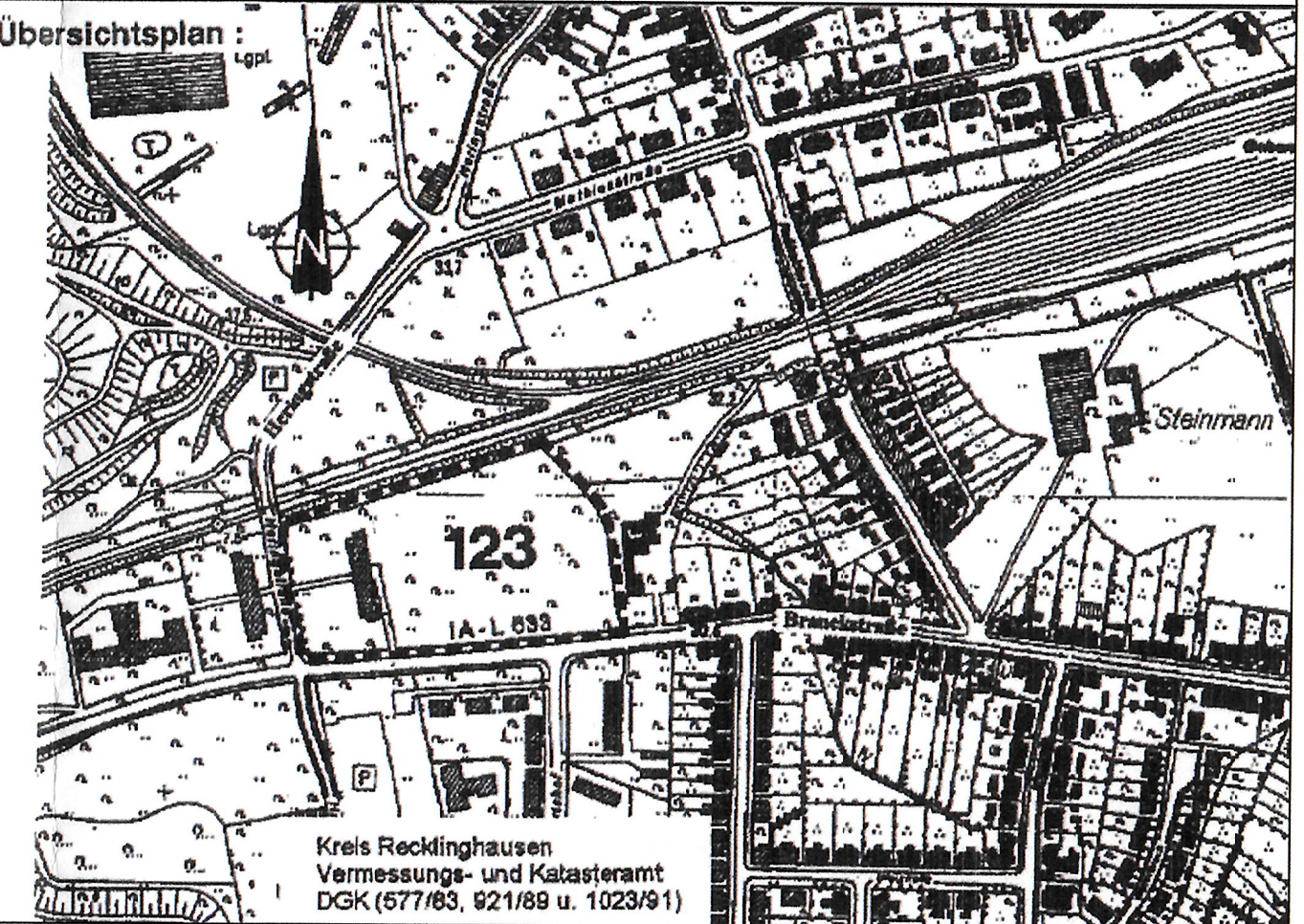
Planzeichnungsverordnung (1990 - PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 708).

Hinweise

- Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verläufe in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
- Einsatz von Recyclingbaustoffen**
Der Einsatz von Recyclingbaustoffen als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlich-rechtlichen Bauleistungsunternehmen verwertet wird. Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde Recklinghausen einzureichen.
- Außer Betrieb befindliche Gasleitungen**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Hinblick auf die im Plangebiet verlaufenden, zur Zeit außer Betrieb befindlichen Gasleitungen mit der Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten, Herrn Speltmann (Tel. 0201/3782507) oder Herrn Michel (Tel. 0201/3782552) Verbindung aufzunehmen.
- Entwässerung**
Grundlage für die geplante Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Gutachten zur "Baugrunduntersuchung" und zur "Hydrogeologischen Untersuchung" des Ing.-Büros Günster & Partner vom 28.02.2002 sowie der Fachbeitrag zur "Entwässerungstechnischen Erschließung" des Ing.-Büros Spitzbarth & Certeil vom Juli 2002. I.S.d. § 51 a LWG NW wird innerhalb der mit (a), (b) und (c) gekennzeichneten, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht. Dies gilt nicht für eine ca. 700 m² große Teilfläche des SO 4 sowie eine ca. 542 m² große Teilfläche des SO 5. Innerhalb dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Regenversickerungsmulden als flach eingeschnittene, naturnah gestaltete Erdböden herzustellen und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Das Niederschlagswasser wird in offenen Rinnen den Mulden zugeführt. Soweit es die Topographie erlaubt, können auch unterirdische Zuleitungen verlegt werden, wenn die Oberbodenpassage sichergestellt wird.
Darüber hinaus wird das auf den Verkehrs-, Wege- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser mittels straßen- und wegebegleitender bzw. stellplatzflächenbegleitender Geländemulden zur Versickerung gebracht. Dies gilt nicht für eine ca. 280 m² große Teil der südlichen Auftrags-/Wegfläche im SO 5. Die begleitenden Mulden sind im notwendigen Umfang als schwach modellierte Geländemulden herzustellen.
- Immissionsschutz**
Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das Gutachten zur "Schalltechnischen Untersuchung" des Ing.-Büros IFS vom 03.12.2010.

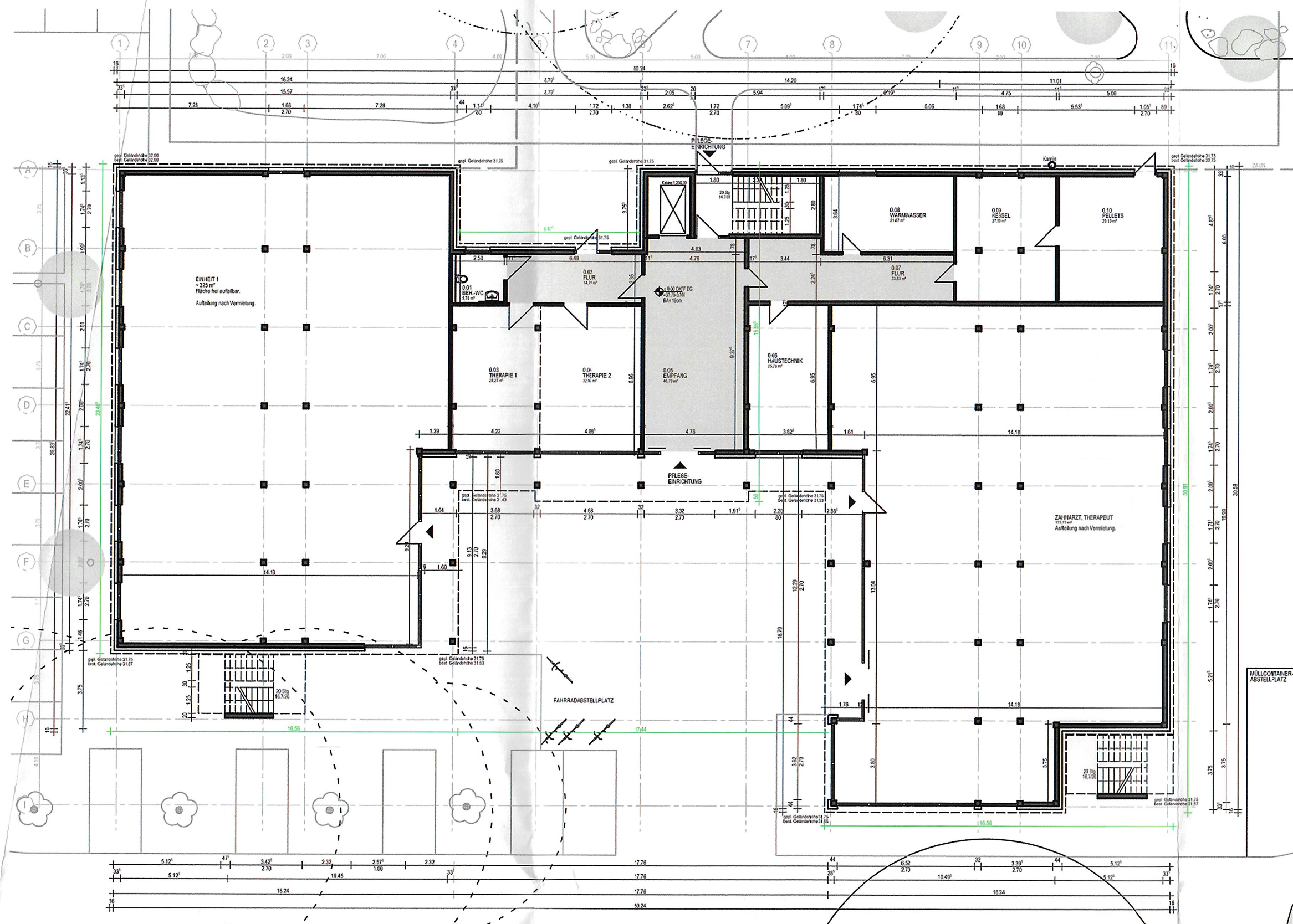
Übersichtsplan in M 1:5000



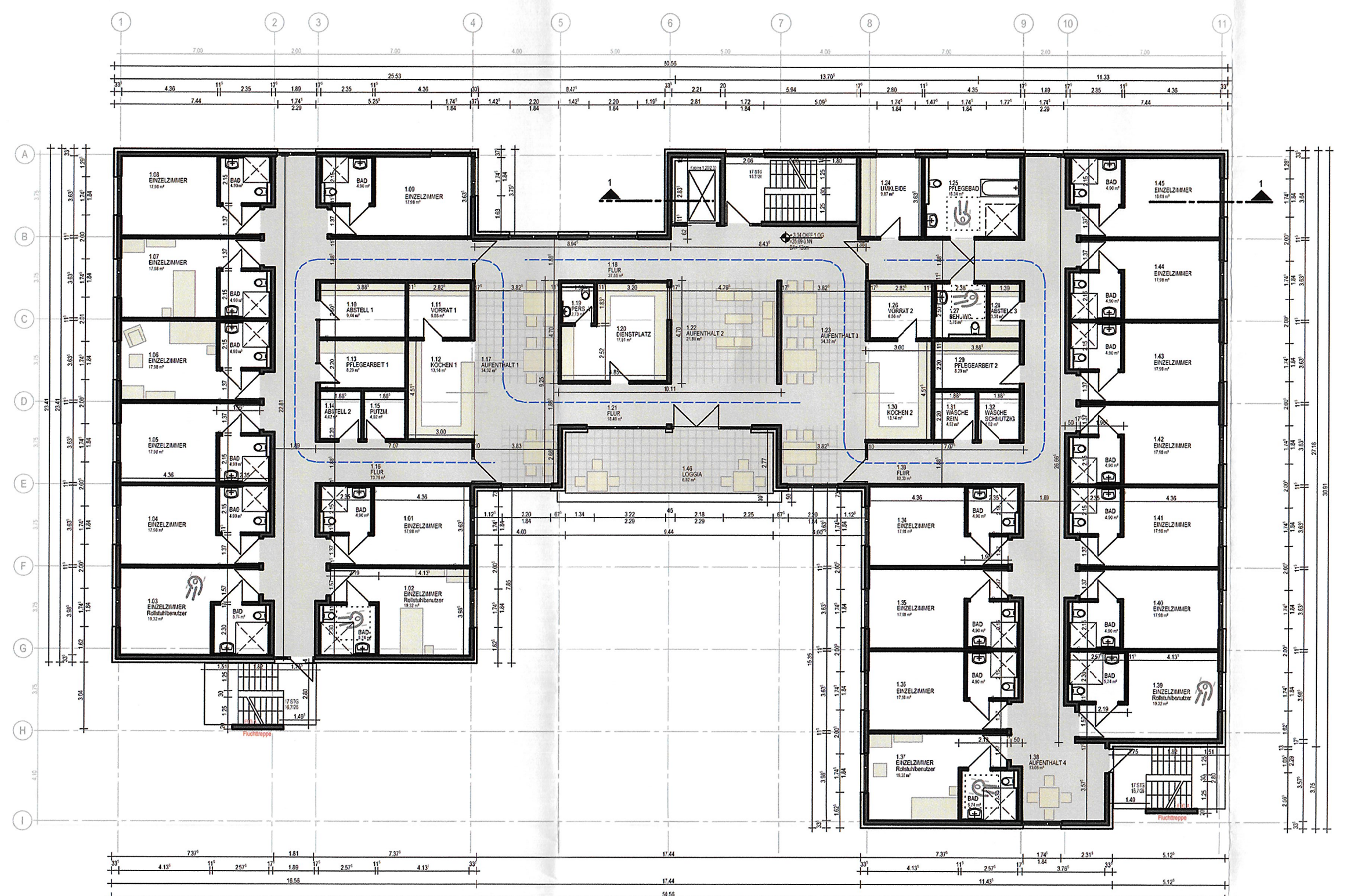
Erstausfertigung
Stadt Gladbeck
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 123
- 1. Änderung -

Gebiet: Brauckstraße / Heringstraße Blatt 2

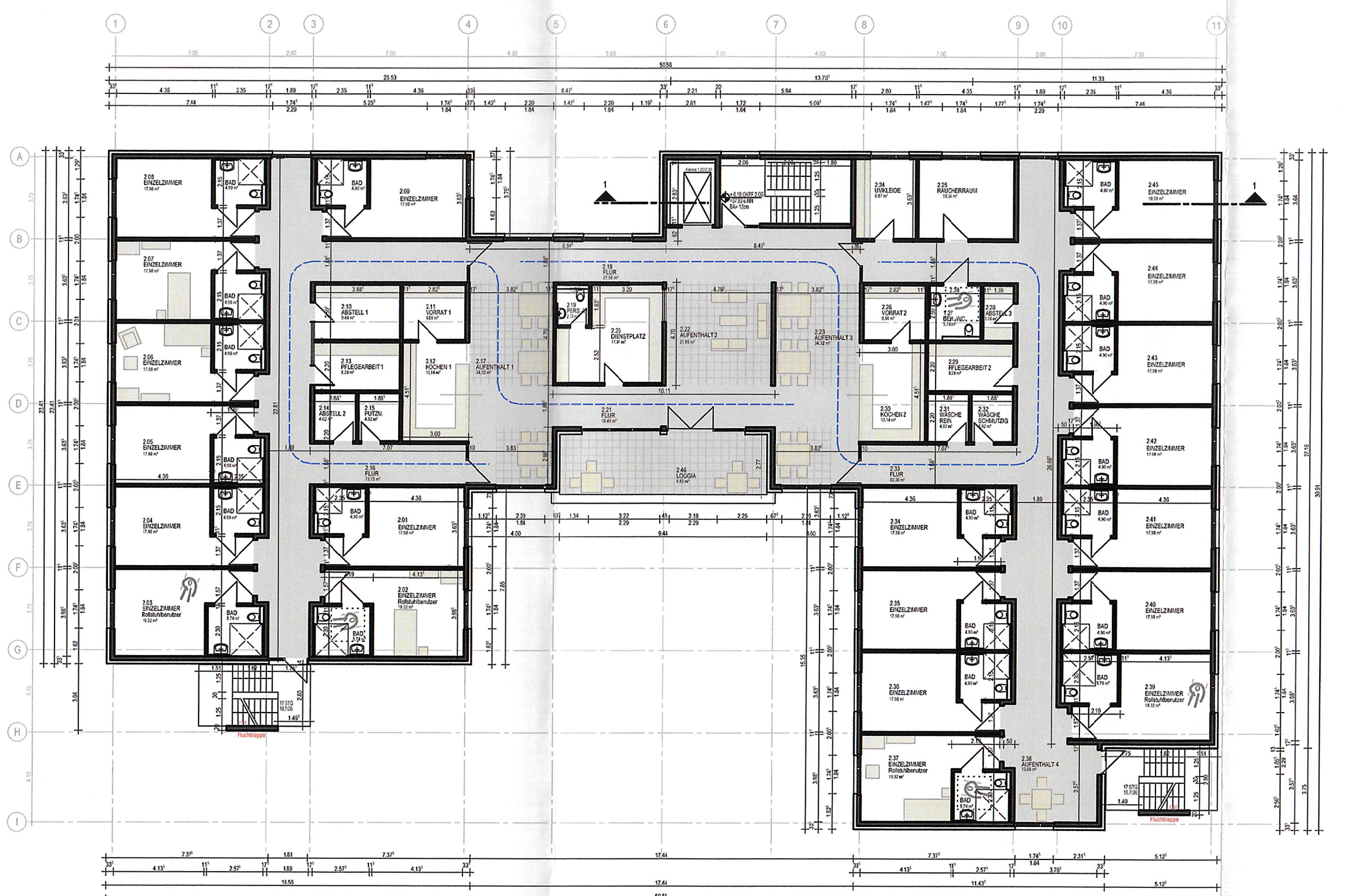
Maßstab 1:200
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1, 2 und 3. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.10.2011.



SO4- ERDGESCHOSS



SO4- 1. OBERGESCHOSS



SO4- 2. OBERGESCHOSS



SO4- ANSICHT SÜD



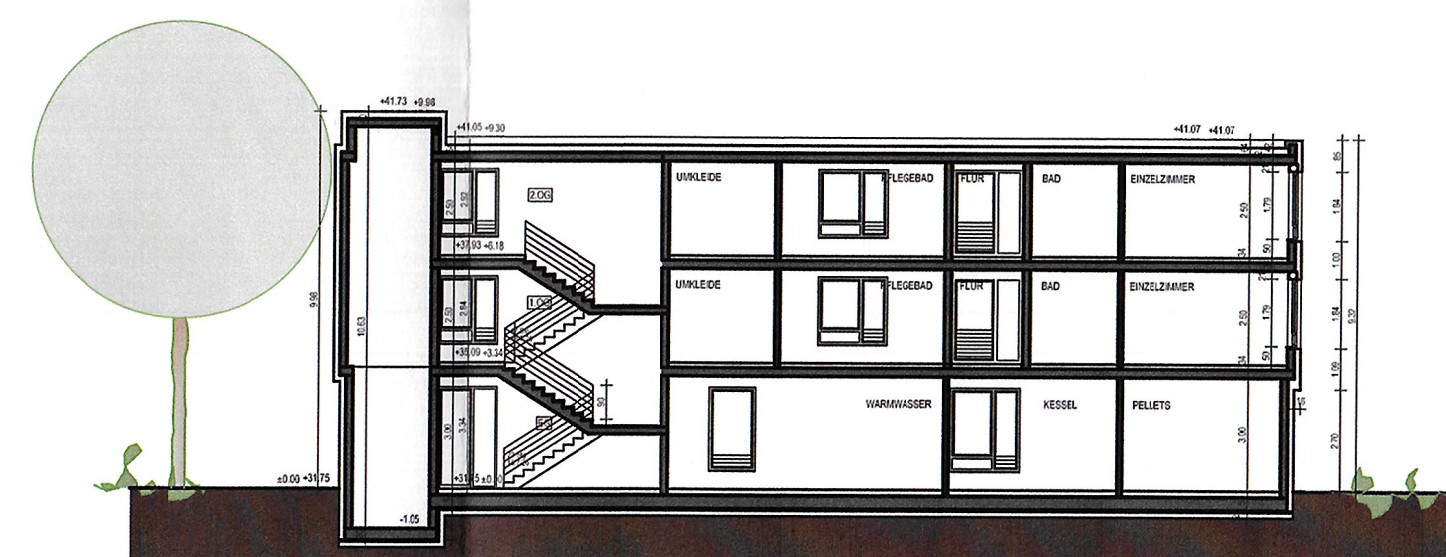
SO4- ANSICHT NORD



SO4- ANSICHT OST



SO4- ANSICHT WEST



SO4- SCHNITT 1-1

Für die Richtigkeit der Planunterlagen: Duisburg, den 10.12.2012 <i>Christoph Riemann</i> Architekt und Stadtplaner VFA Albertstr. 36 45894 Gelsenkirchen Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung gemäß § 12 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BauGB, S. 2414) am 17.08.2010 beschlossen. Gladbeck, den 18.08.2010 Der Bürgermeister i.V. <i>Christoph Riemann</i> Stadtbaureur	Angefertigt durch Dr. Ing. Christian Schramm Architekt und Stadtplaner VFA Albertstr. 36 45894 Gelsenkirchen Gelsenkirchen, den 10.12.2012 Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung gemäß § 12 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BauGB, S. 2414) am 21.07.2011 beschlossen. Gladbeck, den 22.07.2011 Der Bürgermeister i.V. <i>Christoph Riemann</i> Stadtbaureur
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 12 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BauGB, S. 2414) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.08.2011 bis 08.09.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Gladbeck, den 09.09.2011 Der Bürgermeister i.V. <i>Christoph Riemann</i> Stadtbaureur	Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BauGB, S. 2414) als Satzungsbeschluss beschlossen. Gladbeck, den 09.12.2011 <i>Andreas Beck</i> Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) §§ 7 und 41 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

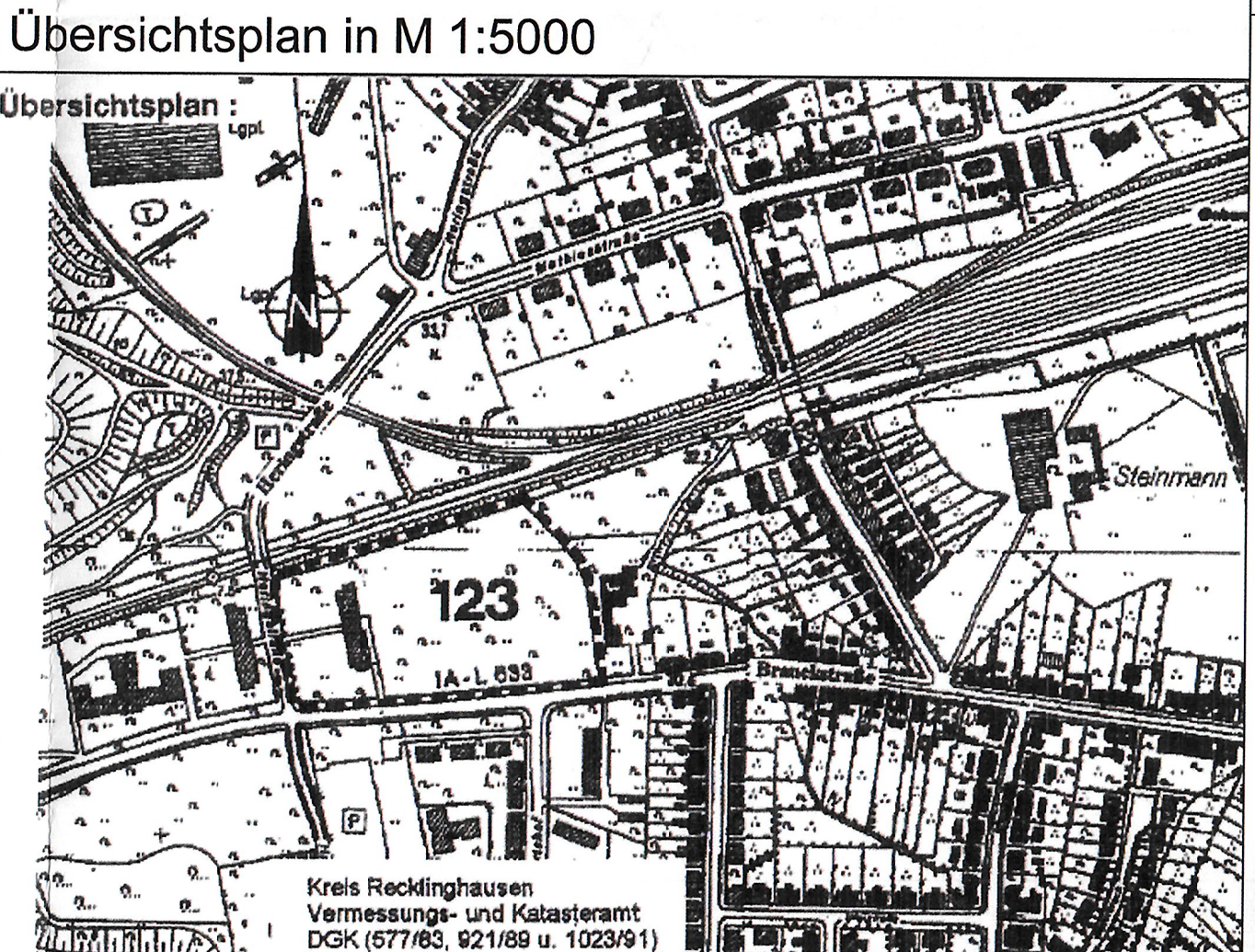
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BauGB, I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO, I S. 133)

Planzeichenverordnung (1960 - PlanZV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BauNVO, I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV NRW S. 708).

- Hinweise**
- Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).
 - Einsatz von Recyclingbaustoffen**
Der Einsatz von Recyclingbaustoffen als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlich-rechtlichen Bauleitplänen verwertet wird. Der Erlaubnisantrag ist bei der unteren Wasserbehörde Recklinghausen einzureichen.
 - Außer Betrieb befindliche Gasleitungen**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist in Hinblick auf die im Plangebiet verlaufenden, zur Zeit außer Betrieb befindlichen Gasleitungen mit der Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten, Herrn Spetmann (Tel. 0201/3782507) oder Herrn Michel (Tel. 0201/3782552) Verbindung aufzunehmen.
 - Entwässerung**
Grundlage für die geplante Beseitigung des Niederschlagswassers sind die Gutachten zur "Baugrunduntersuchung" und zur "Hydrogeologischen Untersuchung" des Ing.-Büros Günstel & Partner vom 28.02.2002 sowie der Fachbeitrag zur "Entwässerungstechnischen Erschließung" des Ing.-Büros Spitzbarth & Dertel vom Juli 2002.
I.S.d. § 51 a LVG NW wird innerhalb der mit (A), (B) und (C) gekennzeichneten, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht. Dies gilt nicht für eine ca. 700 m² große Teilfläche des SO 4 sowie eine ca. 242 m² große Teilfläche des SO 5. Innerhalb dieser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind Regenversickerungsmulden als flach eingeschnittene, naturnah gestaltete Erdböden herzustellen und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Das Niederschlagswasser wird in offenen Rinnen den Mulden zugeführt. Soweit es die Topographie erlaubt, können auch unterirdische Zuleitungen verlegt werden, wenn die Oberbodenpassage sichergestellt wird.
Darüber hinaus wird das auf den Verkehrs-, Wege- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser mittels straßen- und wegebegleitender bzw. stellplatzflächenbegleitender Geländemulden zur Versickerung gebracht. Dies gilt nicht für eine ca. 280 m² große Teil der südlichen Aufenthalts-/Wegfläche im SO 5. Die begleitenden Mulden sind im notwendigen Umfang als schwach modellierte Geländemulden herzustellen.
 - Immissionsschutz**
Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das Gutachten zur "Schalltechnischen Untersuchung" des Ing.-Büros IFS vom 03.12.2010.



Erstausfertigung
Stadt Gladbeck
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 123
- 1. Änderung

Gebiet: Brauckstraße / Heringstraße

Blatt 3

Maßstab 1:200

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1, 2 und 3. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.10.2011.