

Bebauungsplan Nr. 75/1a sowie 1. Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zulässig.

2.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen nur als Ausnahme in besonders begründeten Fällen zulässig sein soll.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn aufgrund einer besonderen Grundstückssituation (Größe/Zuschnitt) die Bebaubarkeit und Nutzung ungewöhnlich stark eingeschränkt würde, und wenn die Überschreitung durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück ausgeglichen würden.

3.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO oberhalb einer Größe von 30 cbm umbauten Raumes unzulässig.

4.

Schallschutzmaßnahmen aufgrund verkehrlicher Emissionen.

In den in der Planzeichnung wie nachfolgend angegebenen und gekennzeichneten Bereichen sind die der jeweiligen schallemiterenden Straße (Gartenstraße, Landstraße, Kiebitzheidestraße und Horster Straße) zugewandten Wohn- und Schlafräume mit Fenstern der jeweils angegebenen Schallschutzklasse, die Schlafräume weiterhin mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen. Dies gilt auch für die nicht unmittelbar an den o.g. Straßen gelegenen, aber aufgrund fehlender abschirmender Bebauung den Verkehrsemissionen ausgesetzten Gebäuden (z.B. die an den beiden großen, sich zur Horster Straße hin öffnenden Grünflächen gelegenen Wohnhäuser).

Für die bezogen auf die entsprechenden Straßen bzw. die Schallausbreitungsrichtung rückwärtigen Gebäudeteile sind keine Schallschutzfenster und Dauerlüfter erforderlich, bei den Fenstern an den diesbezüglich seitlichen Gebäudewänden kann eine Schallschutzklasse niedriger als angegeben gewählt werden.

In den wie folgt gekennzeichneten Bereichen sind die jeweils angegebenen Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

S 1	Fenster der Schallschutzklasse 1 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume
S 2/W 1	Fenster der Schallschutzklasse 2 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume und Fenster der Schallschutzklasse 1 für Wohnräume
S 3/W 2	Fenster der Schallschutzklasse 3 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume und Fenster der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume
S 4/W 3	Fenster der Schallschutzklasse 4 mit entsprechend schallgedämmten Dauerlüftern für Schlafräume und Fenster der Schallschutzklasse 3 für Wohnräume

5. Besondere Maßnahmen aufgrund von Altablagerungen

Innerhalb der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind öffentliche oder private Grünflächen mit sauberem, kulturfähigem Boden in einer Höhe von 0,5 m zu überdecken, bzw. es ist ein Bodenaustausch bis zu dieser Tiefe vorzunehmen. Bei denjenigen Flächen, die als Spielplätze genutzt werden, ist zusätzlich eine mineralische Dichtungs- und Sperrschicht einzubauen.

In Bereichen, in denen Nutzungspflanzen angebaut werden sollen, muß ein Bodenaustausch bis in 1,5 m Tiefe durchgeführt werden. Zusätzlich ist hier der Einbau einer mineralischen Sperrschicht erforderlich.

An Stellen, an denen große Bäume gepflanzt werden sollen, ist ebenfalls eine 1,5 m tiefe Grube auszuheben und mit sauberem, kulturfähigem Boden zu verfüllen.

Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck (Ordnungsamt) bzw. dem Kreis Recklinghausen als Untere staatliche Verwaltungsbehörde (Untere Abfallwirtschaftsbehörde) durchzuführen.

6. Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Die im Bebauungsplan mit einer Festsetzung zur Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehenen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Bei den betreffenden Flächen ist je angefangene 50 qm Pflanzfläche mind. ein Baum von 3 m Höhe bzw. einem Stammumfang von 20 cm anzupflanzen.

Als zu verwendende Baum- und Straucharten werden empfohlen:

Bäume:

Quercus robur	Carpinus	Stieleiche
betulus		Hainbuche
Fagus silvatica		Buche
Prunus avium		Vogelkirsche
Alnus glutinosa		Schwarzerle
Acer pseudoplatanus		Bergahorn
Sorbus aucuparia		Eberesche
Corylus colurna		Baumhasel
Acer campestre		Feldahorn

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus Oxyacantha	Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Schneebe II
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Keine Art darf zu mehr als 10% der Gesamtzahl verwendet werden.

Bei vorhandenem Gehölzbestand kann der Pflanzbedarf entsprechend reduziert bzw. modifiziert werden.

Ergänzungen bzw. Abweichungen von dieser Pflanzliste sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

6.2 Auf den Hausgrundstücken ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ein kleinkroniger Zierbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Als geeignete kleinkronige Bäume werden empfohlen: säulen- und kegelförmige Spitzahnsorten, Stalinische Erle, Weißbuche, Säulenweißbuche, Baumhasel, Apfel-Dorn, Hahnen-Dorn, Rotahorn, Blumenesche, Lederhülsenbaum, Wildkirsche, Pyramideneiche, Akazie.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstücke mit flächenhaft in der Planzeichnung festgesetztem Pflanzgebot sowie mit Erhaltungsgebot(en) für Bäume.

Hinweise:

1. In dem im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 gekennzeichneten Altablagerungsfläche ist die Entnahme von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken untersagt. Die Verwendung des Grundwassers als Brauchwasser ist auf diesen Flächen unzulässig bzw. erst nach Einzelfallprüfung der zuständigen Stellen (Ordnungsamt der Stadt Gladbeck bzw. Kreis Recklinghausen als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde (Untere Wasserbehörde) zulässig.
2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 gekennzeichneten bergbautypischen Fläche können Garagen nach Rücksprache mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Dortmund, errichtet werden.
3. Das Plangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 Bundesberggesetz) mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Dortmund, Kontakt aufzunehmen.
4. 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

Gestaltungsfestsetzungen **gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauONW**

1 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Die Dachneigung wird für die Gartenhofhäuser mit 30°, für die übrige Neubebauung mit 35 – 40° und für die Altbebauung entlang der Landstraße, Kiebitzheidestraße und Horster Straße entsprechend dem Bestand festgesetzt (siehe Planzeichnung). Dachgauben und Dach-einschnitte sind nur bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, soweit sie unmittelbar zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß erforderlich sind. Sie sind mindestens 1,20 m von der Außenkante der giebelseitigen Außenwand zurückzusetzen. Ausnahmen von Satz 2 können bei Verbindung der Dachgauben zweier benachbarter Häuser zugelassen werden.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in matten roten Farbtönen (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016) zu verwenden. Ausnahmen sind für die Solarenergienutzung innerhalb der Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung und die Dacheindeckung sind innerhalb der Hauszeilen und der Zweiergruppen einheitlich vorzusehen.

1.2 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk (RAL 3000, 3002 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3015 und 8012) auszuführen. Es können weiterhin folgende Materialien verwendet werden:

Sichtbeton, brettrauhe Schalung: bis zu 15% Außenwandfläche;

Holzschalung; dunkel lasiert oder weiß lackiert: bis zu 15% der Außenwandfläche;

Faserzementplatten, weiß oder anthrazit: bis zu 15% der Außenwandfläche,

Putz, weiß-hellgrau: bis zu 15% der Außenwandfläche.

Der Farbton des Sichtmauerwerkes ist innerhalb der Hauszeilen und der Zweiergruppen einheitlich vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

1.3 Höhen

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,75 m über der Straßenfahrbahn liegen. Drennpel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Sockelhöhe, Drennpel-höhe und Traufhöhe innerhalb der Hauszeilen und der Zweiergruppen sind einheitlich vorzusehen.

2. Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind mit begrünten Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich zu gestalten.

Die Einrichtung von Satteldächern kann bei einer einheitlichen Gestaltung innerhalb der Hauszeilen, der Zweiergruppen und bei benachbarten Grundstücken einheitlichen Gestaltung ausnahmsweise zugelassen werden.

Seiten- und Rückenwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen weisen, zu begrünen.

Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen oder mit einer durch Rankpflanzen begrünten Pergola zu versehen. In Verbindung mit begrünten Pergolen ist die Errichtung von Schutzdächern (Carports) zulässig.

3. Mülltonnen

Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Schränken unterzubringen. Wenn Mülltonnenschränke ihren Standort im Vorgartenbereich haben, sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Sie sind allseitig außer der Beschickungsseite zu begrünen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m/2,5 m/1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen oder Rasengittersteinen zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig. Ausnahmen können bei Rampen für Kellergaragen zugelassen werden.

Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird. Terrassen dürfen nur bis zu einer Größe von 20 qm befestigt werden.

4.2 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Als Einfriedung der Wohn- bzw. Hausgärten ist bis max. 5m als Gebäudehinterkante eine 2 m hohe Wand in den Außenwänden angepaßtem Sichtmauerwerk oder in leichten Holzkonstruktionen (Pergolen etc.) zulässig. Im weiteren sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune von 1 m Höhe zulässig, die innerhalb einer Strauch- oder Heckenbepflanzung so zu setzen sind, daß sie nach voller Entfaltung der Pflanzung von dieser verdeckt werden. Bei denjenigen Seiten der rückwärtigen Grundstücke, welche an den öffentlichen Raum (Grünflächen oder Verkehrsflächen) angrenzen, sind die Zäune um 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze ist eine Heckenbepflanzung, bei öffentlichen Grünflächen, lückenlos vorzunehmen (freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zur Pflanzfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Definitionen:

- Satteldach:

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamem horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

-Traufe:

Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante

-Drempel:

Unter Drempel ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.