Textliche Festsetzungen gem. Ä9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Reines Wohngebiet (WR)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 4) kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im als WA 1 gegliederten Teil des Allgemeinen Wohngebietes Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise
2.1 Abweichende Bauweise

In den WR-Gebieten mit der Festsetzung "a" (abweichende Bauweise) gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude (Hausgruppen) mit über 50 m Länge zulässig sind.

3. ¦ berbaubare Grundst¿cksfl³ che

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen die festgesetzte Baugrenze 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 Doppel- bzw. Reihenhäusern ist zulässig.
Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche.

4. Immissionsschutz -Schutz vor sch³ dlichen Umwelteinwirkungen-
4.1 Bauschall³ mmaÇ

In den Gebäuden entlang der Kirchhellener Straße und im südlichen Teil der Marcq-en -Baroeul-Straße sind für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) erforderlich.

Demnach sind bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Kirchhellener Straße bzw. Marcq-en-Baroeul-Straße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße (R'w,res) in Höhe von 40 dB(A) gemaß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Dies betrifft die Häuser Kirchhellener Straße 6 bis 44 sowie die Marcq-en-Baroeul-Straße 1 bis 3.

An den von der Kirchhellener Straße und Marcq-en-Baroeul-Straße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.
Dies gilt nicht für das Gebäude Marcq-en-Baroeul-Straße 1, bei dem lediglich an den rückwärtigen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist .

4.2 Fensterunabh³ ngige L¿ftungseinrichtungen

In den Gebäuden entlang der Kirchhellener Straße, im südlichen Teil der Marcq-en -Baroeul-Straße sowie zum Teil an der Schwechater Straße und im Partnerschaftsweg sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) erforderlich.
Demnach sind bei Um-, An- und Neubauten von Gebäuden, die der Kirchhellener Straße und der Marcq-en-Baroeul-Straße zugewandt sind, an allen vorderen und seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft die Häuser Kirchhellener Straße 6 bis 44, Marcq-en-Baroeul-Straße 1 bis 3.

Darüber hinaus sind bei Um-, An- und Neubauten an einigen Gebäuden an der Schwechater Straße und im Partnerschaftsweg, die der Marcq-en-Baroeul-Straße zugewandt sind, an den nördlichen, östlichen und südlichen seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft die Häuser Partnerschaftsweg 1 sowie Schwechater Straße 1 bis 3.

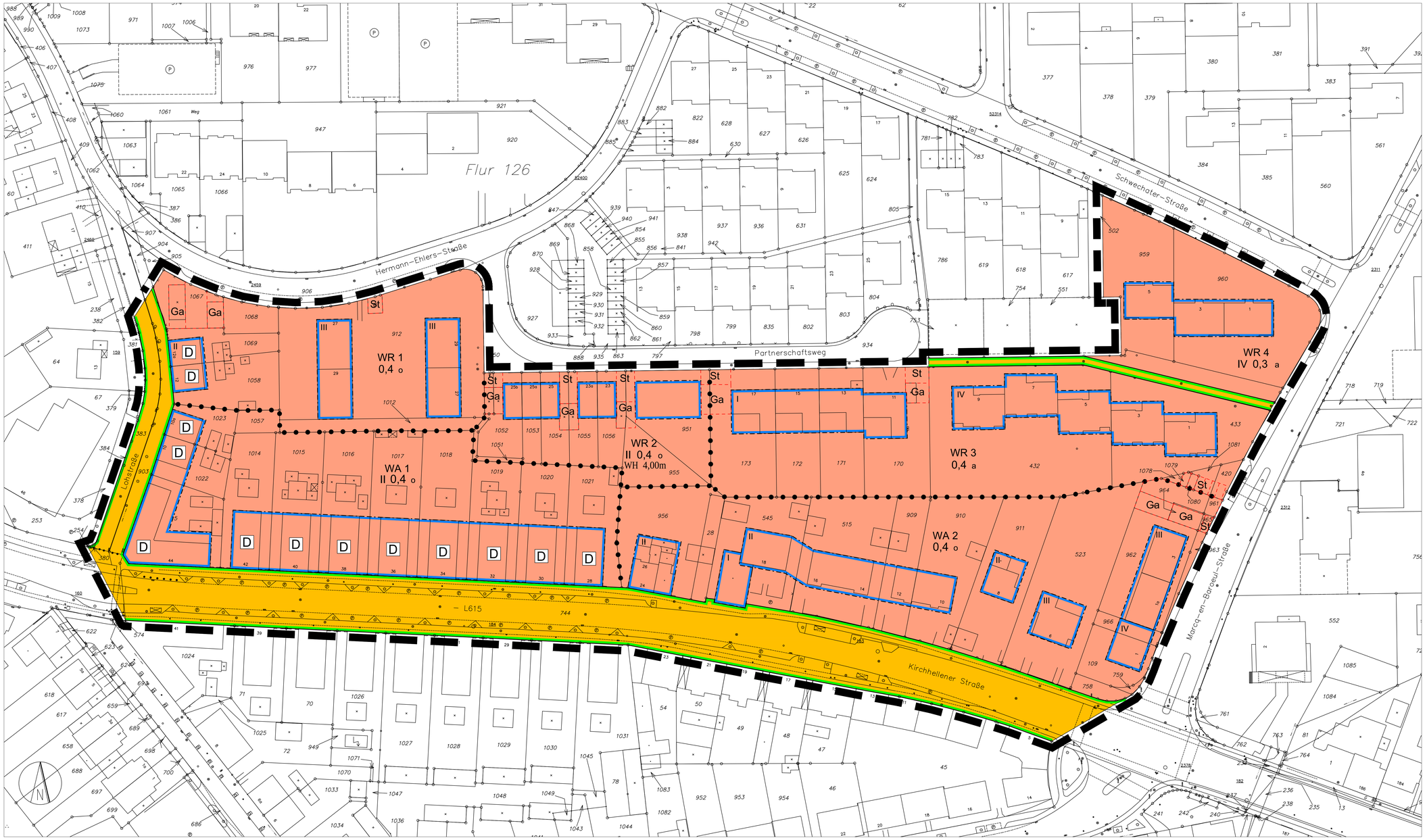
Hinweise:

Wandh³ he (WH):
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.

Bodendenkm³ ler:
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).

DIN 4109
Die zugrunde gelegte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), kann im Amt für Planen, Bauen, Umwelt eingesehen werden.

Vermessung
Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 08.09.2011
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.



Legende

Festsetzungen gem. Ä9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WR — Reine Wohngebiete

MaÇ der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH — Wandhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Regelungen f¿r die Stadterhaltung und f¿r den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen

Verkehrsfl³ chen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

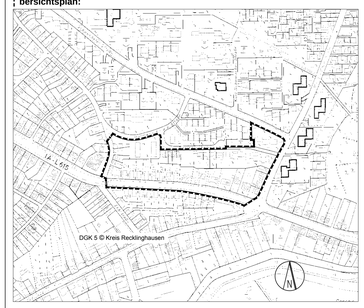
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen

Bestandsangaben

- Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Offene Halle
- Gebäude mit auskragenden Geschossen
- Vordach, Überdachung
- Flurgrenze
- Flurstückgrenze
- Nutzungsgrenze
- Topographische Umrißlinien
- Begrenzungen v. Fahrb. u. Wegen
- Abwasserschacht
- Kabelschacht
- Produktenfern-leitungsschacht
- Baum
- Laterne
- Fernsprechhäuschen
- Schaltkasten oberirdisch
- Strassensinkkasten
- Hydrant
- Bushaltestelle
- 54, 23 Höhe über NHN

¦ bersichtsplan:



Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 34
30. Änderung

Gebiet: Rentfort - Nord
(Kirchhellener Straße)

Gemarkung Gladbeck
Flur 126
Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.09.2015

Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (siehe Hinweis Vermessung) Gladbeck, den 08.09.2011 Ingenieuramt Abt. Vermessung gez. Giering Dipl.-Ing	Angefertigt im Planungsamt: Gladbeck, den 26.03.2015 gez. Dr. Kreuzer Dr.-Ing.	Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gemäß § 2 (1) des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 22.09.2011 beschlossen. Gladbeck, den 23.09.2011 L.S. gez. Roland Bürgermeister	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat durch Planauslegung in der Zeit vom 29.05.2012 bis 12.06.2012 stattgefunden. Gladbeck, den 13.06.2012 L.S. gez. Roland Bürgermeister	Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentl. Auslegung der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) am 23.04.2015 beschlossen. Gladbeck, den 24.04.2015 L.S. gez. Roland Bürgermeister	Diese Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 29.06.2015 bis 28.07.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Gladbeck, den 29.07.2015 L.S. gez. Roland Bürgermeister	Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 am 26.11.2015 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) als Satzung beschlossen. Gladbeck, den 27.11.2015 L.S. gez. Roland Bürgermeister	Die Ortssatzung der 30. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist gemäß § 10 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) im Amtsblatt Nr. 18/15 der Stadt Gladbeck vom 17.12.2015 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gladbeck, den 18.12.2015 L.S. gez. Roland Bürgermeister	**Rechtsgrundlagen:** Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW 2000 S. 256) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 296 / SGV NW 77)	Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.