

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 und WA 3) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Höhe der baulichen Anlagen**
 - Die max. zulässige Wandhöhe (WH) im WA 1-Gebiet darf 6,80 m und die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) darf 12,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten. Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgebäude, sofern diese nicht mehr als 50% der jeweiligen Wandlänge umfassen.
 - Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) im WA 3-Gebiet darf 11,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.
 - Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) im WA 2-Gebiet darf 9,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.
 - Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen im WA 2- und 3-Gebiet nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßeneinfahrt bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Baumpflanzungen auf den Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist auf den Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen pro 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, mittelkröniger Laubbaum, in der Qualität als Hochstamm mind. 3 x v. m. B. anzupflanzen. Der Stammumfang muss 18-20 cm umfassen. Die Baumbeete müssen einen Wurzelraum von 12,5 cbm aufweisen.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Bauschalldämmmaß**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den allgemeinen Gebäuden entlang der Bottroper Straße (WA 1 und WA 4) für Außenbauteile Vorkertrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich. Demnach sind bei Um- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Bottroper Straße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße (R_{w,es}) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. An den von der Bottroper Straße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.
 - Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im gesamten Plangebiet in allen zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

- Vorgärten**
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 Grundstückes)
 - Einfriedungen**
Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,40 m Höhe zulässig.
- Hinweise**
- 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:**
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, Kontakt aufzunehmen.
 - 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.
 - DIN 4109**
Die zugrunde gelegte DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - kann im Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.
 - Vermessung**
Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 18.11.2009.
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. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 o Offene Bauweise
 Baugrenze
 Hauptfrüstrichtung

Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich
 Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Versorgungsfläche Elektrizität
 Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 Ga Garagen
 GSSt Gemeinschaftsstellplätze / Stellplätze
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

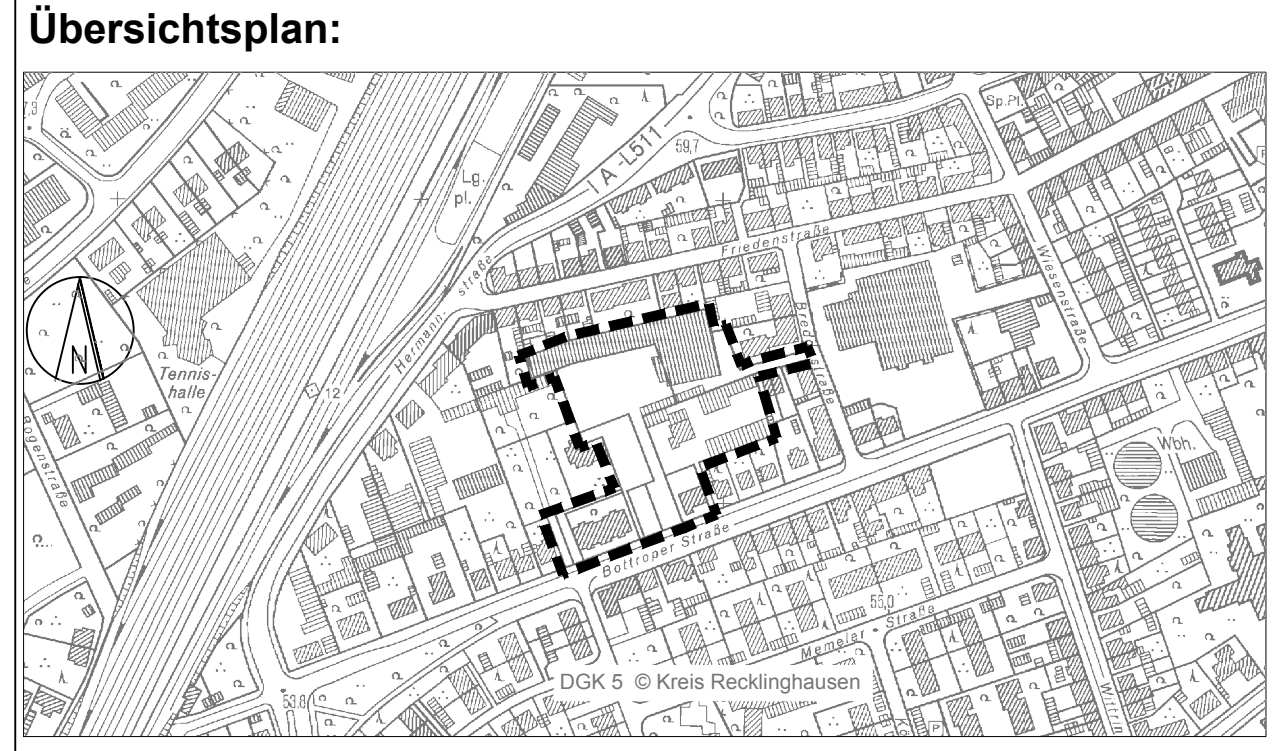
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 BauO NRW

SD Satteldach
 WD Walmdach

Bestandsanlagen

Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt	Abwasserschacht
Wirtschafts- und Industriegebäude	Kabelschacht
Offene Halle	Produktentfernungsschacht
Gebäude mit ausragenden Geschossen	Baum
Vordach, Überdachung	Laterne
Flurgrenze	Fernsprechtäuschen
Flurstücksgrenze	Schalkasten oberirdisch
Nutzungsgrenze	Strassensinkkasten
Topographische Umrisslinien	Hydrant
Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen	Bushaltestelle
	54,25m Höhe über NHN



Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 61 2. Änderung

Gebiet: Mühlenstraße

Gemarkung Gladbeck
Flur 102
Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.08.2012

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV. NW 2000 S. 256)	Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 296 / SGV NW 77)	
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)		

Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (siehe Hinweis Vermessung) Gladbeck, den 06.06.2012 Ingenieuramt Abt. Vermessung gez. Giering Dipl.-Ing.	Angefertigt im Planungsamt: Gladbeck, den 06.06.2012 gez. Trappmann Städt. Oberbaurät	Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 12.03.2009 beschlossen. Gladbeck, den 13.03.2009 L.S. Der Bürgermeister i.V. gez. Dr. Wilk Beigeordneter	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat durch die Planauslegung in der Zeit vom 09.04.2009 bis 23.04.2009 stattgefunden. Gladbeck, den 24.04.2009 L.S. Der Bürgermeister i.V. gez. Dr. Wilk Beigeordneter	Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 05.06.2012 beschlossen. Gladbeck, den 06.06.2012 L.S. Der Bürgermeister i.V. gez. Dr. Wilk Beigeordneter	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.06.2012 bis 24.07.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Gladbeck, den 25.07.2012 L.S. Der Bürgermeister i.V. gez. Dr. Wilk Beigeordneter	Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 am 20.09.2012 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Sitzung beschlossen. Gladbeck, den 21.09.2012 L.S. gez. Roland Bürgermeister	Die Ortsatzung der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 61 ist gem. § 10 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 19/12 der Stadt Gladbeck vom 12.10.2012 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gladbeck, den 15.10.2012 L.S. Der Bürgermeister i.V. gez. Dr. Wilk Beigeordneter
---	--	---	---	---	---	--	--