

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 / WA2) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

**2.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die im Bebauungsplan mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB versehenen Flächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

- Pflanzliste Bäume (Beispiele):**  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Prunus avium Vogel-Kirsche  
 Sorbus aucuparia Eberesche

- Pflanzliste Sträucher (Beispiele):**  
 Cornus sanguinea Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuß  
 Rhamnus frangula Faulbaum  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Rosa canina Hundsröse  
 Viburnum opulus Schneeball

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**

**Immissionsschutz - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen-**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für die geplanten Gebäude an der Horster Straße an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

**Bauschalldämmmaß**  
 In den geplanten Gebäuden entlang der Horster Straße (WA1) sind für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich.  
 Demnach sind an allen Außenbauteilen der Nord-, Ost- und Südfassaden Bauschalldämmmaße (R<sub>w,res</sub>) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN4109, Tabelle 8, einzuhalten.  
 An den von der Horster Straße abgewandten Gebäuseiten (rückwärtig) ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

**Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen**  
 Im gesamten WA1- und WA2-Gebiet sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich.  
 Demnach sind Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

**Hinweise:**

**1.0 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 / West-Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

**2.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**

**2.1** Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**2.2** Der Bereich des Plangebietes "Horster Straße / Bergmannstraße" liegt über dem auf Blei verfallenen Bergwerksfeld "Klara II" und dem auf Schiefer verfallenen Bergwerksfeld "Gustav". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an Krupp Hoesch Stahl GmbH zu richten.

**3.0 Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken**

**3.1** Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Gladbeck im Amt für Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht bereit gehalten.

**Legende**

**Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung**  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer  
 0,4 Grundflächenzahl - Dezimalzahl

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 o Offene Bauweise  
 Baugrenze

**Verkehrsfächen**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Baume anpflanzen

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

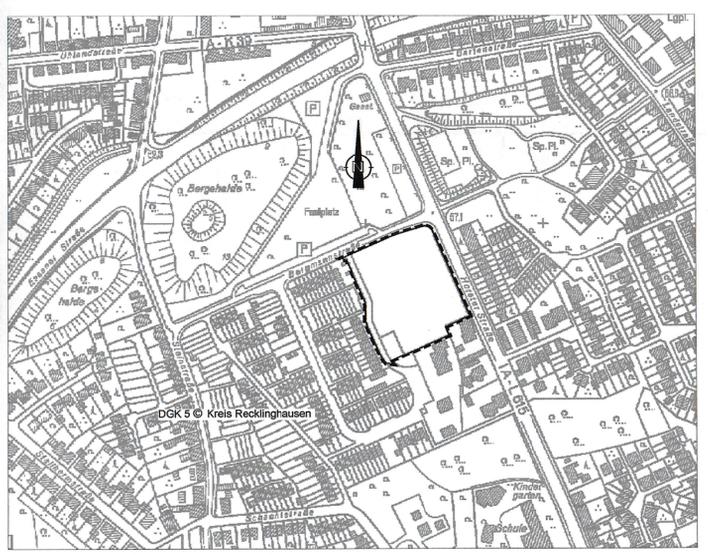
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Gst / GCP Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschafts-carports

**Bestandsangaben**  
 15 Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt  
 Wirtschafts- und Industriegebäude  
 Offene Halle  
 16 Gebäude mit ausragenden Geschossen  
 17 Vordach, Überdachung  
 Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Nutzungsgrenze

Abwässerschacht  
 Kabelschacht  
 Produktfernleitungsschacht  
 Baum  
 Laterne  
 Schaltkasten oberirdisch  
 Strassensinkkasten  
 Hydrant  
 Bushaltestelle  
 -54.23 Höhe über NHN

**Übersichtsplan**



**Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133);  
 PlanzeichenVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256);  
 Gemeindeordnung NRW in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 665);  
 Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung 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 Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

**Erstausfertigung**

**Stadt Gladbeck**  
 Bebauungsplan Nr. 162

**Gebiet: Horster Straße / Bergmannstraße**

**Gemarkung Gladbeck**  
 Flur 77  
 Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 29.07.2014

Für die Richtigkeit der Planunterlagen:  
 Vermessungsbüro  
 Dipl.-Ing. Walter Felten  
 Reulstraße 44  
 46240 Bottrop  
 Bottrop, den 24.10.2013

Angefertigt im Planungsamt:  
 Gladbeck, den 14.03.2014

Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 17.10.2013 beschlossen  
 Gladbeck, den 23.10.2013  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Stadtbaurat

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat durch Planauslegung in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.  
 Gladbeck, den ...  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Stadtbaurat

Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 162 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 13.03.2014 beschlossen.  
 Gladbeck, den 14.03.2014  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan 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 29.04.2014 bis 28.05.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Gladbeck, den 02.06.2014  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 162 am 18.09.2014 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) als Satzung beschlossen.  
 Gladbeck, den 19.09.2014  
 Bürgermeister

Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 162 ist gemäß § 10 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) im Amtsblatt Nr. 19/14 der Stadt Gladbeck vom 08.10.2014 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
 Gladbeck, den 13.10.2014  
 Der Bürgermeister i.V.  
 Stadtbaurat