



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGesetzbuch (BauGB)

1.0 Bereich des WR1-Gebietes

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Reinen Wohngebiet (WR 1) gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

2.0 Bereich des WR2-Gebietes

2.1 Maß der baulichen Nutzung (Höhen)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßeneinfahrt bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen. Die Wandhöhe (WH) darf 4,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe nicht überschreiten. Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 60% der jeweiligen Wandlänge betragen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Überdachte Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern ist zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche.

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

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für den Bereich des WR2-Gebietes:

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Fassade

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glatten, unglasierten und unbesetzten Ziegelsteinen oder als Glattputzfassaden in einem Farbbereich rot und weiß/weißgrau herzustellen. Die Fassaden sind bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu gestalten. Andere Fassadenverkleidungen wie z.B. Holz, Schiefer o.ä. sind nur in einem untergeordneten Flächenanteil von max. 20% zulässig.

1.3 Dachdeckung

Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturroter / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern einheitlich zu erfolgen.

1.4 Dachgauben und Zwerchgiebel

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bis zu 60% der Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom nicht angebauten Ortsgang haben.

2.0 Garagen und Stellplätze

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerechten Bäumen und Sträuchern abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedigungen

Vorgarteneinfriedigungen sind unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht. Für Wohnanlagen ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

3.2 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung der Flächen vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig.

Hinweise:

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.

Vorgartenbereich:

Vorgartenflächen sind die Bereiche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche (vordere Baugrenze) und der dazugehörigen Erschließungsstraße, ausgenommen der notwendigen Zufahrten und Zugänge.

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 BSchG).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:

Der Bebauungsplanbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgegangen ist. Er liegt über liegt über den auf Blei/Eisenerz und Schwefelkies verliehenen Bergwerksfeldern „KLARA II“ und „BROICH“.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) Kontakt mit den zuständigen Bergwerkeigentümern, hier: Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne und Krupp Hoesch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Abt. Bergbaugesellschaften, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 30.01.2012. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insofern 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.

Geländeangaben

Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Sollten im Rahmen der Bodendarstellungen organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

Art der baulichen Nutzung	
WR	Reine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH	Wandhöhe als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze
→	Hauptfirstrichtung
Verkehrsflächen	
■	Straßenverkehrsflächen
Flächen f. Versorgungsanlagen, f. Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f. Ablagerungen	
▲	Versorgungsfläche Abfall
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 v. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
—	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
SD	Satteldach
WD	Walmdach
45°	Dachneigung

Bestandsangaben		<ul style="list-style-type: none"> ⊗ Abwasserschacht ⊗ Kabelschacht ⊗ Produktentleerungsschacht ⊗ Baum ⊗ Laterne ⊗ Fernsprechkästen ⊗ Schaltkasten oberirdisch ⊗ Strassensinkkasten ⊗ Hydrant ⊗ Bushaltestelle ⊗ -54,23m Höhe über NN 	
■	Wohngeb., m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt	■	Wirtschafts- und Industriegebäude
■	Offene Halle	■	Gebäude mit auskragenden Geschossen
■	Vordach, Überdachung	■	Flurgrenze
—	Flurgrenze	—	Flurstücksgrenze
—	Nutzungsgrenze	—	Topographische Umrisslinien
—	Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen		

Rechtsgrundlagen:
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
 Bauabzugsverordnung (BauAV) 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)

Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 157
Gebiet: Steinstraße / Rensekamp

Gemarkung Gladbeck
 Flur 75
 Maßstab: 1 : 500

Gem. Gladbeck, den 15.07.2013
 Der Bürgermeister i.V. *Harber* Stadtbaurat

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 18.03.2013

<p>Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (siehe Hinweis Vermessung) Gladbeck, den 26.11.2012 <i>Heis</i> Ingenieuramt Abt. Vermessung Dipl.-Ing.</p>	<p>Angefertigt im Planungsamt: Gladbeck, den 26.11.2012 <i>M</i> Dipl.-Ing.</p>	<p>Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 13.01.2012 beschlossen. Gladbeck, den 01.02.2012 <i>Wolund</i> Bürgermeister</p>	<p>Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat durch Planauslegung in der Zeit vom 25.06.2012 bis 06.07.2012 stattgefunden. Gladbeck, den 09.07.2012 <i>Wolund</i> Bürgermeister</p>	<p>Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 157 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 10.01.2013 beschlossen. Gladbeck, den 11.01.2013 <i>Wolund</i> Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 01.02.2013 bis 01.03.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Gladbeck, den 04.03.2013 <i>Wolund</i> Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 157 am 16.05.2013 gemäß § 10 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) als Satzung beschlossen. Gladbeck, den 17.05.2013 <i>Wolund</i> Bürgermeister</p>	<p>Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 157 ist gemäß § 10 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) im Amtsblatt Nr. 11/13 der Stadt Gladbeck vom 12.07.2013 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gladbeck, den 15.07.2013 Der Bürgermeister i.V. <i>Harber</i> Stadtbaurat</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------