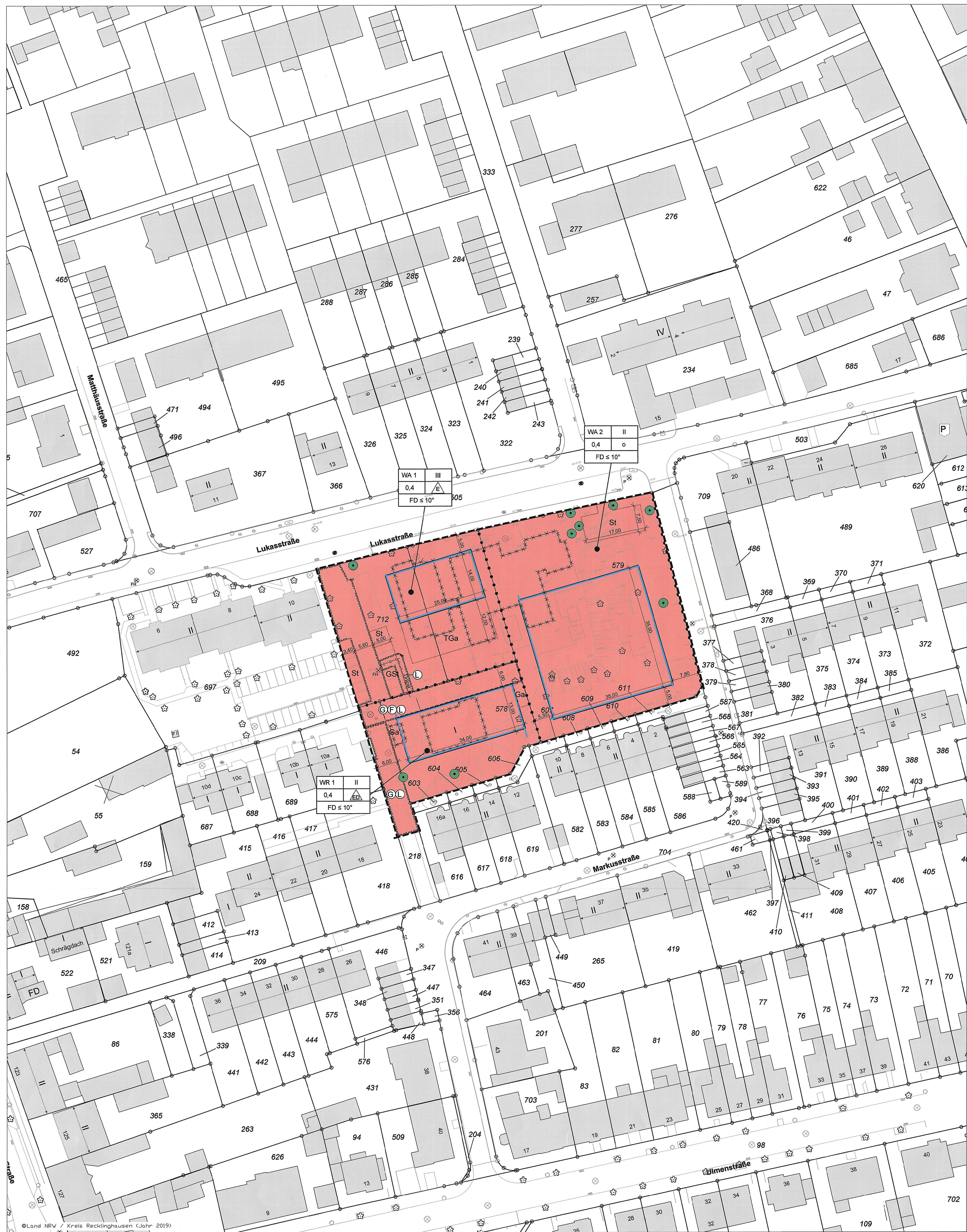




PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) mit fortlaufender Nummerierung
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit fortlaufender Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

+	Erhaltung von Bäumen
---	----------------------

Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Zweckbestimmung: Stellplatzanlage
Ga	Zweckbestimmung: Garage, Carport oder Stellplatz ebenfalls möglich
TGa	Zweckbestimmung: Tiefgarage
GSt	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatzanlage
---	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL	Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
GL	Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
L	Mit Leitungsrechten belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 89 BauO NRW

FD	Flachdach
10°	Dachneigungswinkel

Sonstige Hinweise und Darstellungen

□	Bestandsgebäude, die rückgebaut werden
---	Fernwärmeleitung
1.0m	Bemaßung von Abständen (Angabe in m)

Bestandsangaben

47 II	Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse, Hausnummer und Durchfahrt	⊗	Abwasserschacht
---	Vordach, Überdachung	FH ⊗	Kabelschacht
---	Flurstücksgrenze	P ⊗	Produktfermentationschacht
---	Topographische Umrisslinien	⊗	Laterne
---	Begrenzung von Fahrbahnen u. Wegen	⊖	Schieberkappe
578	Flurstücksnummer	⊞	Schaltkasten oberirdisch
---	Böschung	⊞	Straßensinkkasten
☆	Baum	⊞	Hydrant
44.34	Höhe über Normalhöhennull (NN)		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmeweise zulässige Nutzungen

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässig:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für die Verwaltung.

1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebiet WR 1 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet WR 1 Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.4 Wohneinheiten je Gebäude

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2. Bauweisen und Baugrenze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Reinen Wohngebiet WR 1 Terrassenüberdachungen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen. Eine Grenzbebauung ist zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente auf einer Länge von 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. Grenze der festgesetzten Garagenfläche um max. 3,0 m durch Garagen kann zugelassen werden.

3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und in dem Reinen Wohngebiet WR 1 Carports, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind unterirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen (Tga) zulässig, darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen (SG/St) zulässig.

3.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenlauben, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 2,5 qm. Ausdrücklich zulässig sind Geräteraume, Fahrradabstellräume, Einrichtungen für Abfallbehälter. Sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

4. Dachbegrenzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gelten die nachfolgenden Festsetzungen für alle Gebäude im baurechtlichen Sinne einschließlich Garagen und Tiefgaragen im Geltungsbereich. Festsetzungen der Dachform werden dadurch nicht aufgehoben.

4.1 Begründung der Dächer und Garagen

Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magerdeckschicht vorzusehen, die den Abflussbeiwert C < 0,5 erzielt.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für technische Gebäudeausrüstungen (z. B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer vollständig zu begrünen.

Bei einer extensiven Begründung sind Sedum-Arten (Sedum - Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfpflanzen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

4.2 Begründung der Tiefgaragen

Die Decken von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) vollständig gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 40 cm. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Giebeln und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baulinie zu errichten.

2. Dachform

Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus den Einträgen in der Planzeichnung. Bei untergeordneten Bautteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

3. Garagen

Die Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

4. Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen (Hauszugang, Tiefgarage) und Fahrradabstellplätzen unverriegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenfläche zu unterhalten. Eine Gestaltung der Vorgartenbereiche durch das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder Ähnlichem) ist nicht zulässig.

5. Einfriedrungen

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche –Erschließungsseite, Grundstückszufahrt– (Vorgarten) sind Einfriedrungen nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpfählungen) mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

6. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Zusätzlich zu den örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.

HINWEISE

1.0 Bodendenkmäler

Erste Erdbewegungen sollten rechtzeitig dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, An den Speichen 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitgeteilt werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verläufungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gladbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/5915911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verfallenen Bergwerkfeld „Graf Moltke 1“ im Eigentum der RAG AKTIENGESellschaft, im Velterbe 10 in 45141 Essen sowie über dem auf Sole verfallenen Bergwerkfeld „Broch“ im Eigentum der E.ON SE (Anschrift: E.ON SE, Mining Management, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen oder zentrale E-Mailadresse mining@eon.com) sowie der ThyssenKrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg (zu je 1/2). Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Welheim Gas“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas). Rechtsinhaber der Erlaubnis ist die Minesgas GmbH, Rütenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks, evtl. notwendig werden- der Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 10 ff BBodSchV) Kontakt mit den zuständigen Bergverwaltungen, hier: Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44520 Herne, sowie Krupp Hoersch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

3.0 Altlasten

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Altlastenstelle der Stadt Gladbeck sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen abzustimmen. Aufgrund eines unterirdischen Heizöltanks können Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodenarbeiten ist mit der entsprechenden Sachkunde vorzugehen. Die Erstellung der durchwurzelbaren Bodenschichten hat entsprechend den Anforderungen des § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in Bezug auf Art und Mächtigkeit zu erfolgen. Zu beachten sind ferner die Anforderungen der Merkblatt 44 des LANUV sowie die LABO-Arbeitshilfe zu § 12 BBodSchV, die DIN 18915, DIN 19731 und die dazugehörigen Regelwerke und Richtlinien.

4.0 Kampfmittelbeseitigung

Geplante Bauvorhaben, die auf bisher unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksstelle errichtet werden sollen, sind aus Sicherheitsgründen rechtzeitig bei der Bezirksregierung Münster zur Einzelüberprüfung anzuzeigen.

5.0 Artenschutz

Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für ggf. gebäudebenutzende Fledermausarten z.B. einzelne Zwergfledermäuse sicher ausschließen zu können, ist vorsorglich die Beachtung einer Bauzeitenregelung für die Abrissarbeiten erforderlich. Es wird empfohlen den Beginn der Abrissarbeiten auf den Zeitraum Oktober/November zu legen. Unter Beachtung dieser Bauzeitenregelung, die einen Abriss außerhalb der Brutperiode (1. März bis 31. August) festlegt, kann gleichsam eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bzw. Brutplätzen gebäudebenutzender Vogelarten sicher ausgeschlossen werden. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrücken grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden. Sofern im Rahmen einer Kontrolle durch einen ökologischen Fachgutachter ein sicherer Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG möglich ist, kann in Abstimmung mit der UNB von dem oben genannten Zeitraum abgewichen werden. Abweichende Planungen (z.B. Abriss- oder Fällarbeiten) oder Arbeitszeiträume außerhalb der genannten Brutzeiten, sind mit der Stadt Gladbeck abzustimmen. Im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung sollten vorsorglich die Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden Berücksichtigung finden.

6.0 Baumschutzsatzung

Bei der Entfernung von nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Gladbeck anzuwenden.

7.0 Vorgärten

Vorgartenbereiche sind die Flächen, die sich zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze befinden.

8.0 Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Gladbeck im Amt für Planen, Bauen, Umwelt zur Einsicht bereit gehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist;

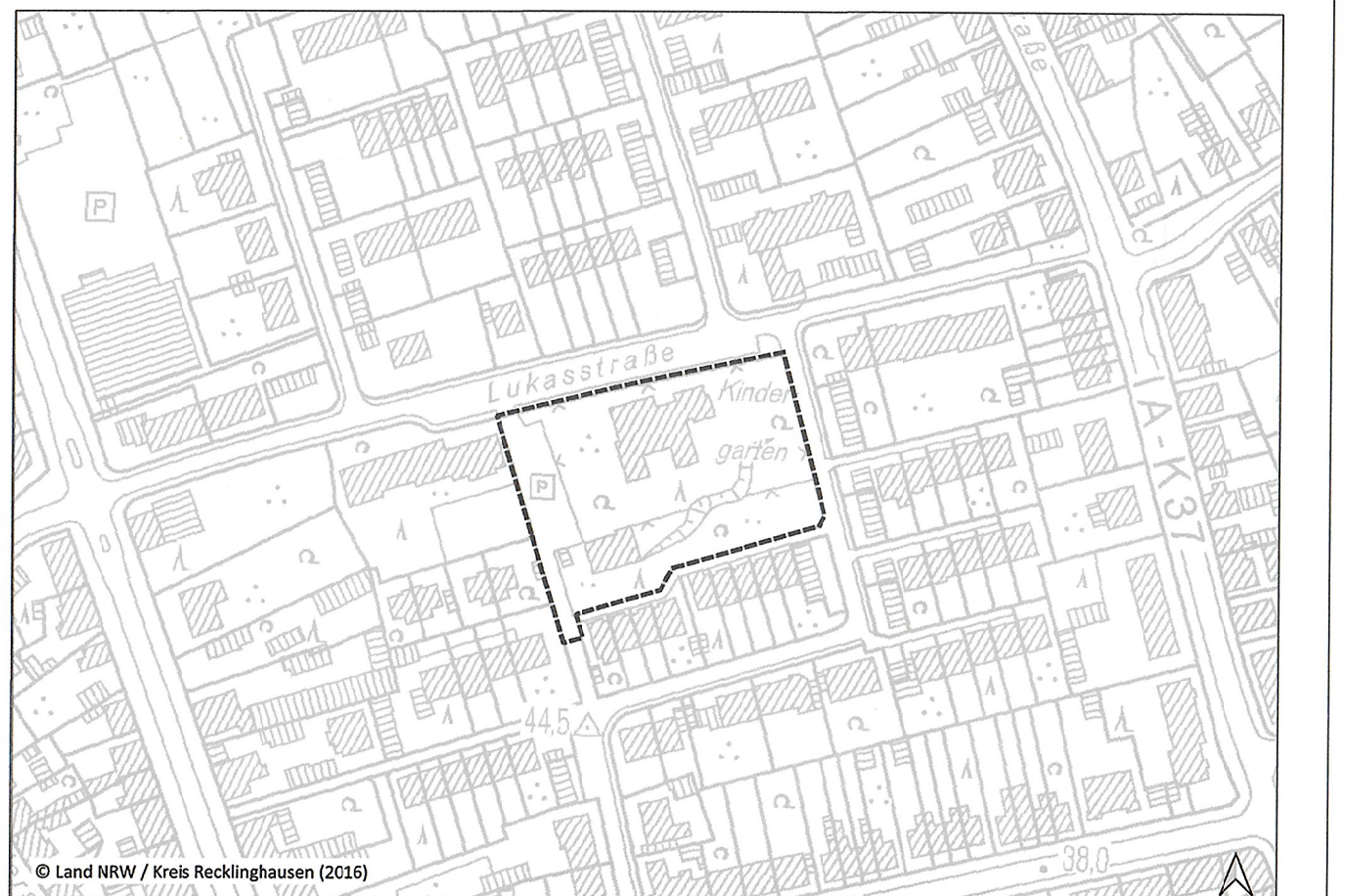
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021;

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i.d.F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 90)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21.11.2015;



Maßstab 1:2.500

Stadt Gladbeck

Drittausfertigung

Bebauungsplan Nr. 178

Gebiet: Lukasstraße / Markusstraße

Gemarkung Gladbeck
Flur 68
Maßstab 1:500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 23.08.2021.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Richtigkeit der Planunterlagen

Die Topografie hat den Stand vom 25.03.2019. Die im B-Plan dargestellten Höhen entsprechen nicht den von uns am 25.03.2019 gemessenen Werten. Die im Grundriss enthaltenen Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters sind Bestandteil des amtlichen ALKIS-Datenbestandes des Kreises Recklinghausen vom 04. Juli 2019. Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlagedaten Differenzen auftreten können. Das Lagebezugssystem des Grundrisses ist ETRS89/UTM Zone 32.

Gladbeck, den 19.11.2022

Ingenieuramt
Abt. Vermessung
Bous

Angefertigt von:
post weiterverarbeitet mbB
Architekten und Stadtplaner
Arndstraße 37
D-44135 Dortmund

Gladbeck, den 24.11.2022

Die Bürgermeisterin
i.V.
Stadtbaurat

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 gemäß § 2 (1) des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) am 24.01.2019 beschlossen.

Gladbeck, den 23.11.2022

Die Bürgermeisterin
i.V.
Stadtbaurat

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 178 gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) am 24.06.2021 beschlossen.

Gladbeck, den 23.11.2022

Die Bürgermeisterin
i.V.
Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan und die Begründung vom 23.08.2021 haben gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) für die Dauer eines Monats vom 16.07.2021 bis 20.08.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 23.11.2022

Die Bürgermeisterin
i.V.
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 178 am 07.10.2021 gemäß § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 08.10.2021

Bellina Weir
Bürgermeisterin

Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 178 ist gemäß § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) im Amtsblatt Nr. 15/21 der Stadt Gladbeck vom 23.10.2021 bekanntgemacht worden.

Gladbeck, den 14.10.2021

Bellina Weir
Bürgermeisterin