

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 5) mit der Festsetzung -a- (abweichende Bauweise) gilt gem. § 22 Abs.4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei der Errichtung eines Gebäudes an einer seitlichen Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO NRW) erforderlich sind.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßeneinfahrt bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Terrassenüberdachungen dürfen 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.

3 Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die max. Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,00 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.

3.1 Gemeinschaftsgaragen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGA) grenzständig zulässig, ohne das seitliche Abstände (Abstandsflächen i. S. d. § 6 BauO NRW) erforderlich sind.

4 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 sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 m². Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, 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.

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

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die erstmals durch diesen Bebauungsplan Baulandqualität erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

1 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

Die Sockel-, Dremel-, Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachneigung ist bei der Errichtung von Doppel- bzw. Reihenhäusern einheitlich vorzusehen.

1.2 Dachgauben und Zwerchgiebel

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

1.3 Garagen

Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagentor, Zufahrt) sowie mit einheitlicher vorderer Bauflucht auszuführen.

2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Einfriedungen

Für Vorgärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen von Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als heimische und standortgerechte Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Stahlmatten- oder Maschendrahtzäune oder abschnittsweise Gabionen (Steinkörbe) bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

Pflanzlisten für Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Im weiteren sind für Vorgärten Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,40 m zulässig.

2.2 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 Grundstücks.)

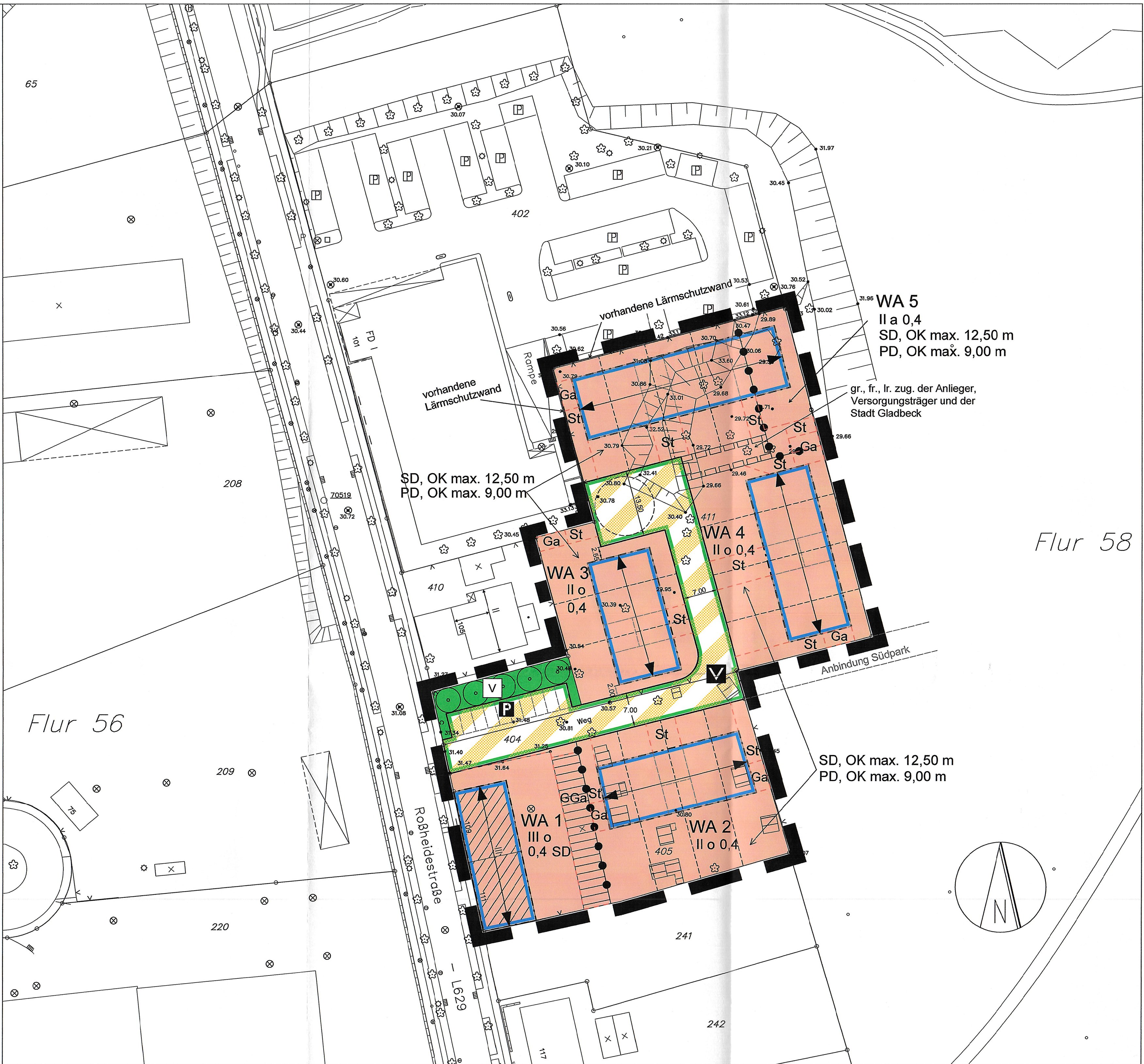
Hinweise:

1 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).

2 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.



Bestandsangaben

	Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt		Abwasser-schacht
	Wirtschafts- und Industriegebäude		Kabelschacht
	Offene Halle		Produktverteilungsschacht
	Gebäude mit ausragenden Geschossen		Baum
	Vordach, Überdachung		Laterne
	Flurgrenze		Fernsprechhäuschen
	Flurstücksgrenze		Schaltkasten oberirdisch
	Nutzungsgrenze		Strasseneinkkasten
	Topographische Umrisslinien		Hydrant
	Begrenzungen v. Fahrtr. u. Wegen		Bushaltestelle
			54.23m Höhe über NHN

Legende

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Hauptfluchtstrichtung

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

	Verkehrsr Grün
	Bäume anpflanzen

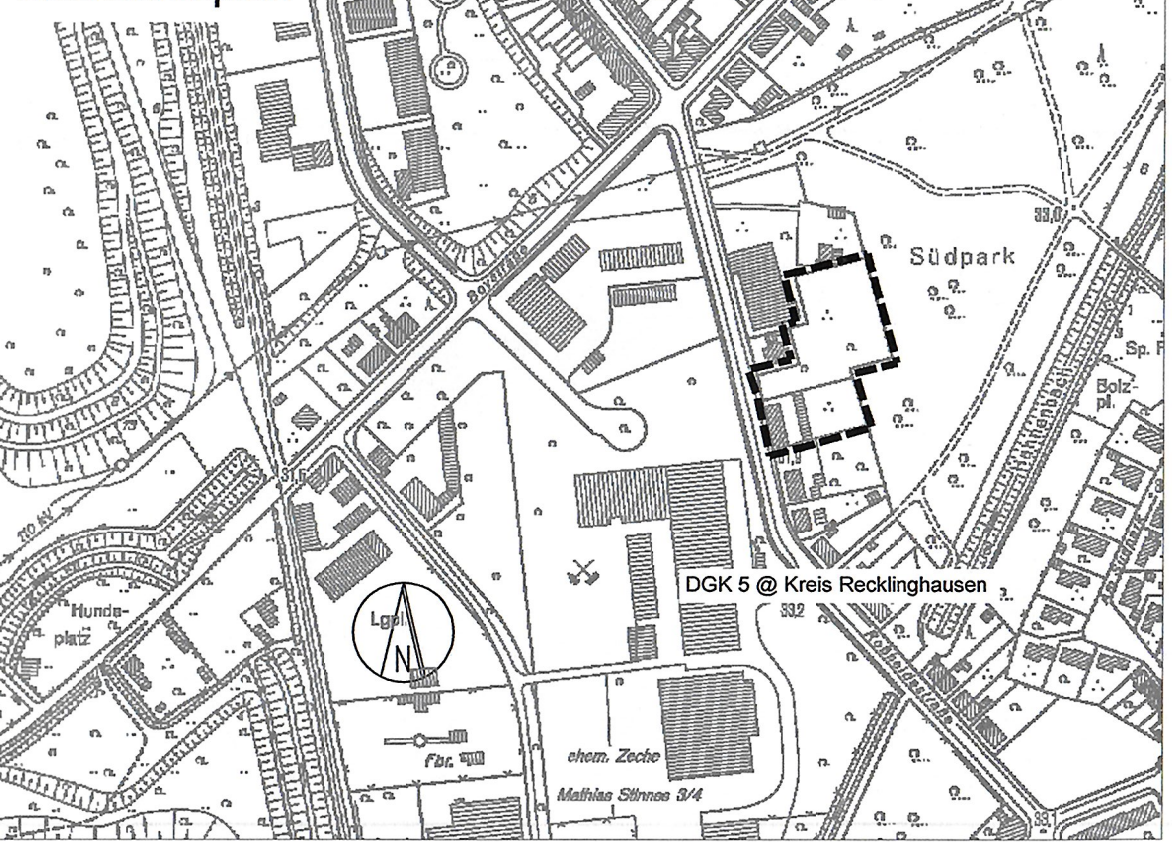
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	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
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
SD	Satteldach
PD	Pultdach
OK	Gebäudehöhe

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)
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 Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 151

Gebiet: Roßheidestraße / Südpark

Gemarkung Gladbeck

Flur 58

Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 23.06.2014

Für die Richtigkeit der Planunterlagen:
(siehe Hinweis Vermessung)

Gladbeck, den 20.07.2012

Ingenieuramt
Abt. Vermessung

Angefertigt im Planungsamt:

Gladbeck, den 24.01.2014

Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 gemäß § 2 (1) des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 05.06.2012 beschlossen.

Gladbeck, den 06.06.2012

Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) hat durch die Planunterlagen in der Zeit vom 23.09.2004 bis 23.01.2014 stattgefunden.

Gladbeck, den 23.01.2014

Der Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 23.01.2014 beschlossen.

Gladbeck, den 24.01.2014

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 17.02.2014 bis 17.03.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 18.03.2014

Der Bürgermeister i.V.
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 151 am 18.09.2014 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 18.09.2014

Bürgermeister

Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 151 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