



PLANZEIGNERLÄUTERUNGEN

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

Zeichnerische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 und 13 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WR1-4** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) mit fortlaufender Nummerierung
- WA1-2** 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)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GH z.B. max. 6,0 m
Oberkante Gebäudehöhe einschließlich Attika als Höchstmaß in m über NHN (§ 18 BauNVO) (siehe auch Hinweis Nr. 6)

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)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
 - Ga** Garagen
 - St** Stellplätze
 - TGa** Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, etc.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 89 BauO NRW

- FD, PD, ZD** Flachdach, Pultdach, Zeltdach
- Hauptfluchtrichtung

Sonstige Hinweise und Darstellungen

- Bemaßung von Abständen (Angabe in m)
- Parallelmaß (Angabe in m)

Bestandsangaben

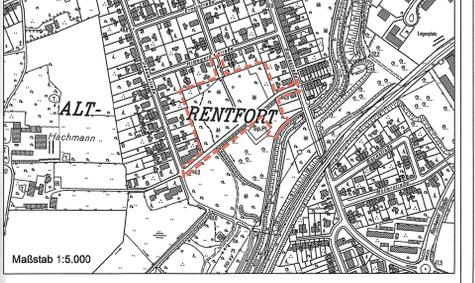
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Einzelbaum
- Straßeneinkast
- Bestandshöhenangabe in Metern über NHN (Normalhöhennull) = (Bestand)
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Hausnummer

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4 und 13 BauNVO)
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den reinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)
 - Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Tiefgaragen und deren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - In den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen (von den Erschließungsflächen abgewandten Seiten) Baugrenzen durch Terrassen, -trennwände und -überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - 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 Gartentrassen, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbäder sowie Anlagen für die Kletterhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 5 m². Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradstellräume, 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.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Vor Garagen ist ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (private Verkehrsflächen) einzuhalten.
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
 - Begrünung von Dachflächen
Die Dachflächen der obersten Geschosse von Wohngebäuden und Garagen mit einer Dachneigung (DN) von weniger als 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Begrünung sind Flächen für verglaste Fläche und technische Aufbauten ausgenommen. Im Bereich der extensiven Dachbegrünung muss die Dicke der Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Die extensive Dachbegrünung ist auf den Dächern zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
 - Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 80 cm. Zur Anpassung an das umgebende Gelände bzw. im Übergangsbereich zu anderen zulässigen Verwendungen auf den Decken von Tiefgaragen (z.B. Terrassen, Hauseingänge, Wege) kann die Mindeststärke bis auf 35 cm reduziert werden.
 - Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnah gestaltete Grünfläche mit integrierten Mulden zur Regenwasser-Rückhaltung und -versickerung auszugestalten.

- ### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
- Zusammenhängende Hauseinheiten bei Doppelhäusern sind mit identischer Sockel- und Dremphöhe, Dachform und Dachneigung auszuführen. Sie sind bei Fassaden- und Dachflächen gestalterisch in Material und Farbe einander anzugleichen.
 - Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und gleicher Höhe (Dachkante, Garagentor, Zufahrt) sowie mit einheitlich vorderer Bauflucht auszuführen.
 - Als Einfriedung der Vorgärten sind nur standortgerechte, heimische Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Die seitlichen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der bestehenden Johowstraße und den angrenzenden Grundstück sind mit mindestens 1,0 m hohen standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen oder Sträuchern zu begrünen. Sichtdreiecke sind freizuhalten. Zur Abrundung der Terrassen ist eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen der Vorgärten im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich nur in Form von standortgerechten, heimischen Hecken und bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Draht- und Holzklüne sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn sie hinter einer Hecke liegen.
Als Bezugspunkt für die festgelegten Höhen der Einfriedungen ist die Oberkante der unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche einzuzählen.
 - Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Gehwege als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien oder Sperrschichten, wie z.B. Abdichtbahnen, ist unzulässig. Der Anteil der Vegetationsflächen muss mindestens 50% der Vorgartenflächen betragen.
 - Die über den Erdboden herausragenden Stützwände von Tiefgaragenzufahrten sind auf ihren Außenseiten zu begrünen.

- ### HINWEISE
- Artenschutz**
Die Beseitigung von Gehölzen, auch Hecken, Gebüsch etc. ist gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Im Vorfeld zu Baumfällungen hat eine Kontrolle der Bäume im unbeschädigten Zustand auf Höhlen, Spalten und Horstnester zu erfolgen. Eine ökologische Begleitung der Fällarbeiten bei Bäumen mit entsprechenden Quartiersstrukturen ist erforderlich.
Im Vorfeld zu den Baumfällungen sind Ersatzquartiere anzubieten (ca. 5 Kästen) sowie 3 Specht- und eine Eulenstihle - geeignet sind die südlich angrenzenden Parkbereiche. Aus den zu fallenden Bäumen - vor allem den Weichholzarten - ist ein Holzstapel an geeigneter Stelle in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadt Gladbeck, z.B. im südlich angrenzenden Waldbestand, anzulegen.
Von den Höhlenbäumen sind ebenfalls mehrere Stämme zu erhalten. Diese können auch als stehendes Totholz im südlich angrenzenden Wald aufgestellt werden.
Vorhabenbegleitend sind biotopaufwertende Maßnahmen in den Grünflächen südlich der Johowstraße zur Aufwertung der gesamten Biotopstrukturen, z.B. durch ergänzende Pflegemaßnahmen, Pflegediversifizierungen sowie Standort- und Strukturansicherungen, durchzuführen.
Die Durchführung der Pflanzung von Gehölzen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (öffentliche Grünflächen und öffentlicher Straßenraum) ist in Abstimmung mit den Fachplänen zu realisieren.
 - 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).
Erdbodenkulturen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48181 Münster schriftlich mitzuteilen.
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.
 - Baugrund**
Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser ab Tiefen von ca. 0,8 m bzw. 1,4 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Aufgrund der Grundwasserstände und der z.T. darüber liegenden Vernissungszone ist die Sicherheit der Gebäude gegenüber Auftrieb im Bau- und Endzustand sicherzustellen. Die aufgefüllten Böden sind insgesamt als gering tragfähige Böden einzustufen und unterhalb von Gründungsschichten vollständig auszuräumen. Weitergehende Einzelheiten zur Sicherung der jeweiligen Bauwerke sind vor Baubeginn abzustimmen.

- ### HINWEISE
- Alltlasten und Bodenverunreinigungen**
Der Planbereich ist im Alltlastenkataster der Stadt Gladbeck als Alltlastenzone erfasst. Innerhalb der Umwelttechnischen Untersuchungen wurden aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von 1,4 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Diese bestehen in Teilen aus aufgefälltem Bergematerial und Bauschutt. Bei Erarbeiten sind grundsätzlich die aufgefüllten Böden von unterliegenden gewachsenen Böden zu separieren und getrennt zu entsorgen. Die Versickerung von Oberflächenwasser in Auffüllungsbohrungen ist nicht zulässig.
Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.
 - Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen unterliegen. Vorsorglich könnten bei anstehenden Baumaßnahmen Informationen bei der Bergwerkseigentümer eingeholt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbaulage zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbaulage für erforderlich hält.
 - Abstandsflächen**
Maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist die zukünftige Geländeoberfläche ausgehend von der geplanten Straßenausbauhöhe.
 - Vermessung**
Der Katastergrundris und die Topographie haben den Stand von April 2019. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasterschweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, die Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasterschweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.
 - Vorgärten/Vorgartenflächen**
Ein Vorgarten/eine Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.
 - 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, Amt für Planen, Bauen, Umwelt zur Einsicht bereit gehalten.



Erstausfertigung
Stadt Gladbeck

Bauungsplan Nr. 153
Gebiet: Johowstraße

Gemarkung Gladbeck
Flur 119
Maßstab 1:500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 28.10.2021

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Für die Richtigkeit der Planunterlagen</p> <p>Dipl.-Ing. Michael Strickling Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbV) An der Ziegenlei 52B, 45721 Haltern am See</p> <p>Haltern am See, den 28.10.2021</p>	<p>Angefertigt</p> <p>etelier stad & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH Haltsestr. 30, 45141 Essen mail@ash-planung.de / www.ash-planung.de</p> <p>Essen, den 29.10.2021</p>	<p>Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 13.03.2014 beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 14.03.2014</p> <p>Der Bürgermeister i.V. 1. Beigeordneter</p>	<p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat durch Planauslegung in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.</p> <p>Gladbeck, den ...</p> <p>Der Bürgermeister i.V. Stadtbaureur</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz & Mobilität der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 153 gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) bis 18.11.2021 beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 19.11.2021</p> <p>Die Bürgermeisterin i.V. Stadtbaureur</p>	<p>Dieser Bebauungsplan und die Begründung vom 28.10.2021 haben gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) für die Dauer eines Monats vom 02.01.2022 bis 02.02.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Gladbeck, den 28.02.2022</p> <p>Die Bürgermeisterin i.V. Stadtbaureur</p>	<p>Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 153 am 07.04.2022 gemäß § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) als Satzung beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 08.04.2022</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 153 ist gemäß § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) im Amtsblatt Nr. ... der Stadt Gladbeck vom 10.09.2022 bekanntgemacht worden.</p> <p>Gladbeck, den 11.05.2022</p> <p>Bürgermeisterin</p>
--	---	---	---	---	--	---	--