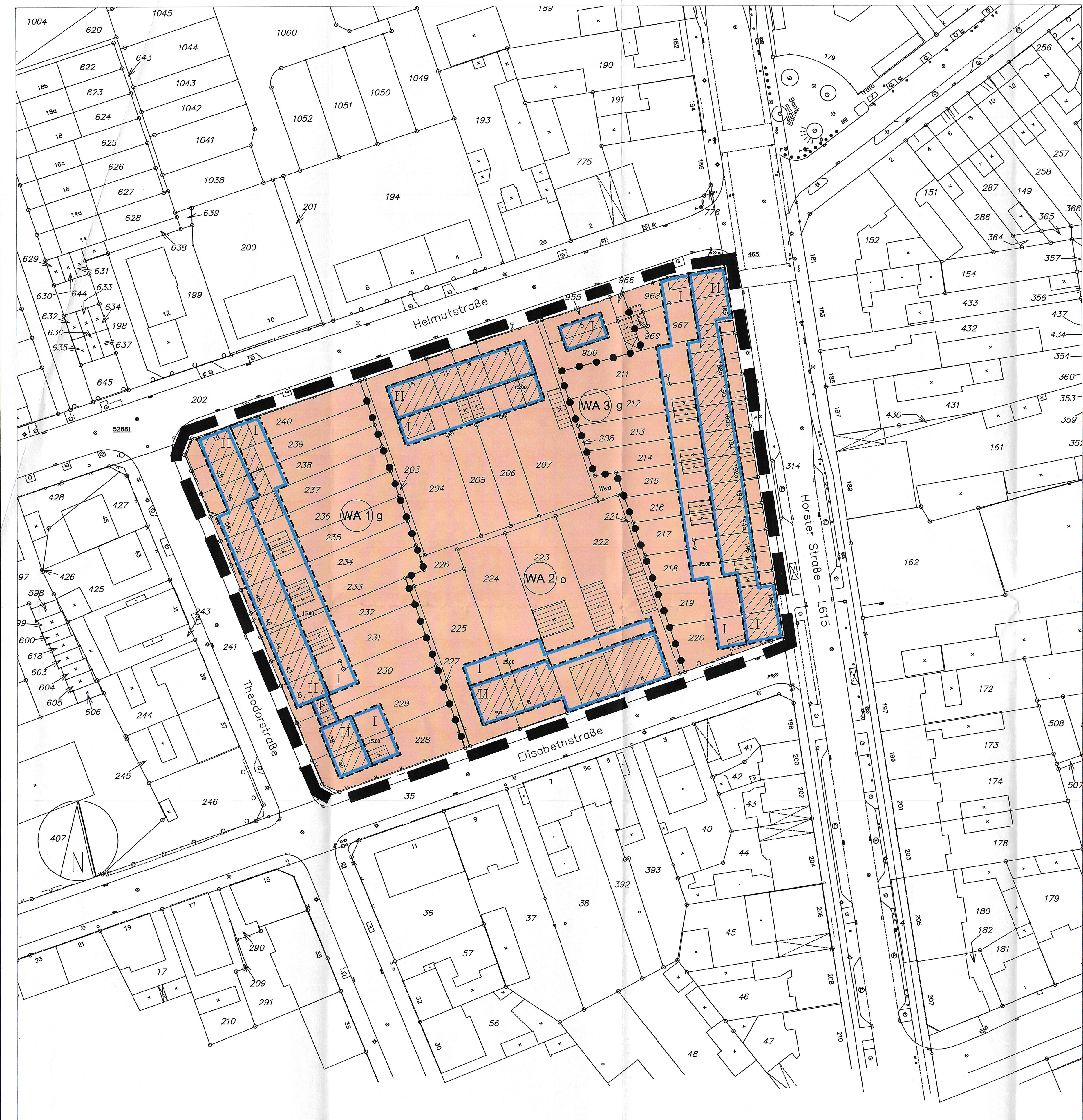




- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
 - Immissionschutz - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -**
Bauschalldämmmaße
In den Gebäuden entlang der Horster Straße und Helmutstraße sind für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich.
Dachneigung ist bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Horster Straße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße (R_w) in Höhe von 45dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Dies betrifft die Häuser Horster Straße 188 bis 196a, Elisabethstraße 2 sowie Helmutstraße 1.
Darüber hinaus sind bei Um-, An- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Helmutstraße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße (R_w) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten. Dies betrifft die Häuser Helmutstraße 5 bis 19.
An den von der Horster Straße und Helmutstraße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.
Dies gilt nicht für die Gebäude Helmutstraße 1, bei dem lediglich an den rückwärtigen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist sowie für das Gebäude Helmutstraße 5, bei dem lediglich an den westlichen seitlichen Gebäudeteilen eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig ist.
Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen
In den Gebäuden entlang der Horster Straße und Helmutstraße sind für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich.
Dachneigung ist bei Um-, An- und Neubauten von Gebäuden, die der Horster Straße oder der Helmutstraße zugewandt sind, an allen vorderen und seitlichen Fassaden in allen zum Schlafen bestimmten Räumen sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies betrifft die Häuser Horster Straße 188 bis 196a, Elisabethstraße 2, sowie Helmutstraße 1 bis 19.
 - Nebenanlagen (§14 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 Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 cm.
Ausdrücklich zulässig sind Gartenträume, Fahrradabstellräume und 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.
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 BauO NRW**
- Bauwerksgestaltung**
Die Trauf- und Firsthöhen, sowie die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss sind gemäß des historischen Bestandes beizubehalten.
Dächer
Die historischen Sattel- bzw. Walmdachformen sind beizubehalten. Eine Änderung der Dachform und der Dachneigung ist unzulässig.
Bei Neubau bzw. Wiederaufbau ist die historische Dachform und Dachneigung wiederherzustellen.
Neue Anbauten sind mit Flachdächern auszuführen.
Dachgauben / Dachaufbauten
Die Änderungen der ursprünglichen Form der Dachgauben, sowie die Errichtung neuer Dachgauben im straßenseitigen Bereich ist unzulässig.
Für die gartenseitigen Dachflächen sind Dachhäuschen als Einzelgauben bis zu einer maximalen Breite von 1,80 m zulässig. Die Dachhäuschen sind mit Schiepe-, Flach- oder Satteldach zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf bis zur Hälfte der Traufhöhe der jeweiligen Hauseinheit betragen.
Dachabschnitte
Dachabschnitte sind unzulässig.
Dachflächenfenster
Die Anzahl der Dachflächenfenster ist je Gebäude auf maximal vier mit jeweils höchstens 1,50 m² Glasfläche begrenzt. Dachflächenfenster sind in die Dachflächen einzubauen.
Dacheindeckung
Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. für jede zusammenhängende Hauseinheit muss die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farbtönen schwarz, sowie rot / rotbraun. Engobierte, glasierte (hochglänzende) Platten und farblich unterschiedliche (gefärbte) Dacheindeckungen sind unzulässig.
Außenwandflächen
Die Oberflächen von Außenwänden (Außenwandflächen) sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. für jede zusammenhängende Hauseinheit in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.
Als Fassadenmaterial sind Putzflächen mit nichtglänzenden Zuschlägen zulässig. Hiervon können abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Struktur und Farbe entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Putzfasen sind in weiß bis hellgrauen bzw. beige Farbtönen auszuführen. Folgende Farbbereiche werden zugelassen:
RAL Nm: 1001 Beige, 1013 Perlweiß, 1014 Elfenbein, 1015 Hellelfenbein, 7001 Silbergrau, 7004 Signalgrau, 7030 Steingrau, 7035 Lichtgrau, 7038 Achatgrau, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9010 Reinweiß, 9018 Papyrusweiß.
Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchfärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.
In Verkleidungen, Glasbausteine, Waschbeton, keramische Beläge und Metalloberflächen sind in den Außenwandflächen unzulässig.
Fenster
Die Änderung von vorhandenen Fenstergrößen zum Straßenraum hin ist unzulässig. Vorhandene Fenstergrößen sind zu erhalten. Die Oberflächen der Fensterrahmen und der Fenstertürläden sind mit weißer Farbe auszuführen. Die ursprünglichen Lüftungstiefen sind beizubehalten. Fensterelemente in einer Ebene mit der Wandaußenfläche sind unzulässig.
Glasbausteine in Fensteröffnungen sind unzulässig.
Hauertüren
Die Eingangsbereiche sind in ihrer ursprünglichen Form beizubehalten.
Bei Erneuerung ist die ursprüngliche Form anzustreben. Glasabschnitte sind nur in rechteckiger Form und bis maximal 1/3 der Türfläche zulässig.
Metallfarbene Oberflächen sind unzulässig.
Überdachungen an Außenwänden
Überdachungen von Hauertüren sind zulässig.
Die maximal zulässige Breite darf 1,50 m, die maximal zulässige Tiefe der Überdachungen darf 1,25 m betragen.
Hauseingangstreppe
Gemauerte, strukturierte und glänzende Materialien für Hauseingangsstufen sind unzulässig.
Treppenhänge
Vorhandene Treppenhänge sind zu erhalten. Die Oberflächen sind gemäß Punkt 1.2 zu behandeln.
Werbung an Außenwänden
Werbetafeln an den Außenwänden sind in jeder Form unzulässig.
 - Anbauten / Neubauten**
Anbauten sowie Neubauten müssen nach Maßgabe der vorbeschriebenen Punkte unter 1 Bauwerksgestaltung, insbesondere hinsichtlich der Gebäude- und Dachformen, Ausprägung der Wandflächen, Gliederung und Konstruktionsbild, Oberflächenwirkung und Farbe einfügen.
 - Garagen / Stellplätze**
Garagen sind mit Flach- oder Satteldächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen.
Garagen oder Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergaragen) und dafür notwendige Abgrabungen / Rampen sind nicht zulässig.
 - Einfriedigungen**
Als Vorgarteneinfriedigungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken oder Einfriedigungsmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
Für Vorgärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 5,00 m zulässig. Die Einfriedung kann bis zu einer Höhe von 2,00 m ausgeführt werden. Bei einer Ausführung in Mauerwerk ist die Oberfläche gemäß Punkt 1.2 zu gestalten.
Im weiteren sind für Vorgärten Einfriedigungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Vorgärten sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Stellplatz, Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche darf nur zum Zwecke der Zuwegung zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksstellen, sowie zu Mülltrennstationen gestattet werden. Die Befestigung von Vorgärten wird hierbei auf 1/3 der Vorgartenfläche beschränkt.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,30 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das Niveau des angrenzenden Gehweges, ist unzulässig.

Hinweise

Vermessung.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen des Datenbestandes erforderlich sein können. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlagedifferenz im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

Bodenmerkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodenmerkmale (kulturschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmerkmalen ist der Gemeinde und dem LVL - Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251 / 5915911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Legende

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandsangaben

Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch.	Abwasserschacht
Haus-Nr. u. Durchfahrt	Kabelschacht
Wirtschafts- und Industriegebäude	Produktentfernungsschacht
Offene Halle	Baum
Gebäude mit ausragenden Geschossen	Laternen
Vordach, Überdachung	Fernsprechhäuschen
Flurgrenze	Schaltkasten oberirdisch
Flurstücksgrenze	Strassensinkkasten
Nutzungsgrenze	Hydrant
Topographische Umrislinien	Bushaltestelle
Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen	54.23 Höhe über NNH

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)

Planungsrecht (BauNVO) in der Fassung 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. 866)

Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 296 / SSV 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. 145

Gebiet: Horster-/ Helmut-/ Elisabethstraße

Gemarkung Gladbeck

Flur 69

Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 23.05.2011