



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**
Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßeneinfahrt bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen. Drempel sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 60% der jeweiligen Wandlänge umfassen.
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 9,0 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.
4 Baumpflanzung innerhalb der Straßen- und Wegeflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind innerhalb des Straßenraumes sowie begleitend zum Entwässerungsgraben und Fuß-/Radweg insgesamt 12 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume 1. Ordnung, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu erziehen und auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Baumstandorte sind als offene und mit geeigneten Bodencassern bepflanzt. Baumschalen mit einer Fläche von mindestens 10 m² anzulegen. Die Artenauswahl wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck festgelegt.
4.1 Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25e und 9 sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch Ansaat, Pflanzung und Pflege extensive Gras-, Kraut- und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Ufer und Böschungsbereiche des Entwässerungsgrabens und des Regenrückhaltebeckens (RRB) sind als feuchter Gras-Kraut-Hochstaudensaum zu entwickeln und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu pflegen. An der westlichen Plangebietsgrenze und zur Eingrünung der südlichen Garagenbereiche sind Gehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzulegen. (Kornelwäldchen, Lager, Pflanzschemata und Pflege der v.g. Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck und dem Kreis Recklinghausen festgelegt und sind dem „Landschaftspflegeischen Fachbeitrag“ zu entnehmen.)
5 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 Grundfläche von mehr als 2,5 qm.
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.

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

- Die Gestaltungs- und Bauwerkfestsetzungen beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die erstmals durch diesen Bebauungsplan Baualtstand erhalten bzw. bisher unbebaut sind.
- Bauwerkgestaltung**
Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Wandhöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.
1.1 Dächer
Für jede Hauseinheit sind Dachgauben und Dachanschnitte bis zu 60 % der Traufhöhe zulässig.
Für jeden zusammenhängenden Baublock muss die Material- und Farbauswahl zur Dachneigung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dachneigungen in Schwarz sowie Grau- und Rotönen. Hochglänzende Farben sind nicht zulässig.
1.2 Außenwandflächen
Als Fassadenmaterial sind Putzflächen mit nicht glänzenden Zuschlägen zulässig. Hiervon können abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Struktur und Farbe entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Putzfassaden sind in weiß bis hellgrauen bzw. beige Farbönen auszuführen.
Es können weiterhin folgende Materialien verwendet werden:
Sichtbeton, Holzschalung, Verlinkerung der Außenwandflächen
Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchgefärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.
Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Baublock in Material- und Farbauswahl entsprechend der vorgegebenen Farbpalette gleich zu gestalten.
Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung zusammenhängender Teile des Baublockes zugelassen werden, wenn dadurch das Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.
 - Garagen**
Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.
3 Einfriedungen
Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,00 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu 1,00 m Höhe zulässig, wenn diese mit Laubbäumen kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.
Für Wohnanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig, wenn sie mit Laubbäumen kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden. Die gesamten Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Bepflanzung vorgenommen werden kann. Der Zaun hat - von der Straße aus gesehen - hinter einer höheren Hecke zu stehen.
Artenauswahl beispielhaft (heimische und standortgerechte Gehölze):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rothbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Taxus baccata (Eibe)
Für Wohnanlagen ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudeunterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen.

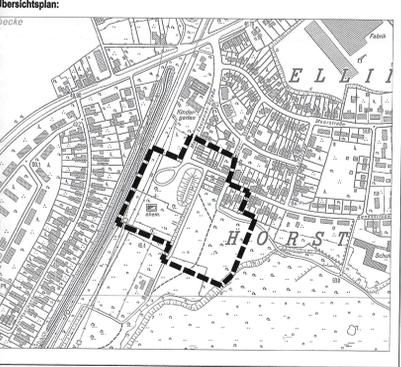
Hinweise :

- 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.
- Drempel:**
Unter Drempelhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses zur Unterkante Fußplatte, bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.
- Bodendenkmäler:**
Bei Bodeneröffnungen 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 BSHG).
- Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Auswirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBodG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- Baumstandorte und Parkplatzauffüllungen:**
Die eingezeichneten Baumstandorte und Parkplatzauffüllungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.
- Eigenwasserversorgungsanlagen**
Eigenwasserversorgungsanlagen für Trinkwasserzwecke sind nicht zulässig.

Legende

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
WR Reine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung
0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer
0,4 Grundflächenzahl - Dezimalzahl
WH Wandhöhe
Baueinzel-, Bauflächen, Baugrenzen
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o Offene Baueinzel-
Baugrenze
Hauptfluchtstrichtung
Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Versorgungsfäche Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
Grünflächen
Parkanlage
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume erhalten
Sonstige Planzeichen
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
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
Sti Stellplätze
GSti Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
SD Satteldach
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Geplante Bäume
Kenntzeichnungen
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bestandsangaben
Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt
Wirtschafts- und Industriegebäude
Offene Halle
Gebäude mit auskragenden Geschossen
Vordach, Überdachung
Flurengrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Topographische Umrisslinien
Begrenzungen v. Fahrh. u. Wegen
Abwasser-schacht
Kabelschacht
Produktentferntungs-schacht
Baum
Latrine
Farnsprödhäuschen
Schalkstein oberirdisch
Strassensinkkasten
Hydrant
Bushaltestelle
-5,4:2,3 Höhe über NNH



Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 148

Gebiet: Maria - Theresien - Straße / Rüttgerstraße

Gemarkung Gladbeck
Flur 108
Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 13.05.2008

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 148 am 15.05.2008 gem. § 12 des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BauGB i. S. 2141) ab Sitzung beschlossen.
Die Ortsebene des Bebauungsplans Nr. 148 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BauGB i. S. 2141) im Anhang Nr. 80/20 der Stadt Gladbeck vom 16.03.2020 erneut bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 01.07.2008 in Kraft.
Gladbeck, den 29.11.2019
Der Bürgermeister
StBaurat

Für die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans (Stand: 03.05.2007)
Brocken, am 03.07.2008
Vermessungsamt DSK, Ing. Walter Cornelius
Mündlich bestätigte Vermessungsunterlagen
Heinrich-König-Straße 16
44777 Borne

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 148 gemäß § 21 (1) des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BauGB i. S. 2141) am 26.03.2008 beschlossen.
Gladbeck, den 03.07.2008
Der Bürgermeister
StBaurat

Die Bürgerbegehren gemäß § 21 (1) des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BauGB i. S. 2141) hat durch Plenarsitzung in der Zeit vom 27.06.2007 bis 04.03.2008 beschlossen.
Gladbeck, den 03.07.2008
Der Bürgermeister
StBaurat

Die Bürgerbegehren gemäß § 21 (1) des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BauGB i. S. 2141) hat durch Plenarsitzung in der Zeit vom 27.06.2007 bis 04.03.2008 beschlossen.
Gladbeck, den 03.07.2008
Der Bürgermeister
StBaurat

Die Ortsebene des Bebauungsplans Nr. 148 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BauGB i. S. 2141) im Anhang Nr. 80/20 der Stadt Gladbeck vom 16.03.2020 erneut bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 01.07.2008 in Kraft.
Gladbeck, den 29.11.2019
Der Bürgermeister
StBaurat

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1987 (BauGB i. S. 2141)
BauNVO vom 01.07.2008 (BauNVO)
BauNVO vom 01.07.2008 (BauNVO)
Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.07.2008 (LBO NRW)
Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Kopien oder Nachbildungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechts abgelehnt.
Flurstückskarte vom 15.12.1990 (BauGB i. S. 88)
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 13.05.2008