



Hinweis:
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Gladbeck, Amt für Plänen, Bauen, Umwelt zur Einsicht bereit gehalten.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Höhen
Die Oberkanten der Erdgeschosslußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberfläche der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.
Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und -giebel, sofern diese nicht mehr als 60 % der jeweiligen Wandlänge betragen. Die max. Firsthöhe von Zwerchhäusern und -giebeln muß mind. 0,5m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

2.0 Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in Vorgartenbereichen unzulässig.

3.0 Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB
Anpflanzungen von Straßenbäumen
Im öffentlichen Straßenraum des Neubaubereiches sind insgesamt 10 Stück standortgerechte und heimische Laubbäume 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. Baumstämme sind als offenes und mit geeigneten Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben in einer Fläche von mind. 10 qm anzulegen. Die Artenauswahl wird im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Gladbeck festgelegt.

Hinweis:
Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte gelten nur als Hinweis. Der exakte Standort wird im Erschließungsvertrag geregelt.

4.0 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden
Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Bauteilflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind als Vegetationsflächen zu umzäunen. DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.

5.0 Externer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB
Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt durch entsprechende Maßnahmen und Abbuchung von dem Ökotoilet der Vitera AG in einer Größenordnung von 18.965 Wertpunkten.

Hinweise:
Zu Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 86 BauONW
Auf die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 i.V. mit § 86 BauONW in den Bebauungsplan kann verzichtet werden, da für den Gesamtbereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf bereits eine entsprechende Satzung besteht.

Für den Bereich der Gartenstadtsiedlung Schultendorf besteht die Satzung der Stadt Gladbeck über die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Stadtbildes sowie der baulichen Anlagen im Bereich der Gartenstadtsiedlung Zweckort vom 18.12.2001. Diese wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 15.01.2002, -Ausgabe 01/02- veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 16.01.2002 in Kraft getreten.
Die Satzung vom 14.04.2003 zur Änderung der v.g. Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Gladbeck vom 05.05.2003, -Ausgabe 02/03- veröffentlicht und ist am Tage nach der Veröffentlichung, am 06.05.2003 in Kraft getreten.

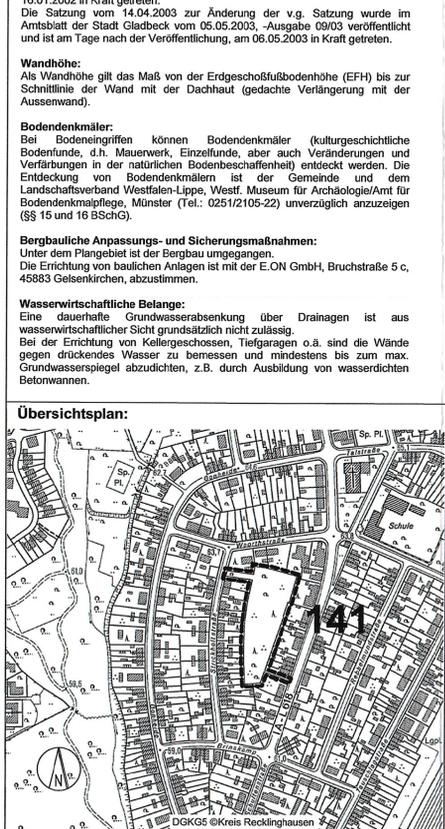
Wandhöhe:
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschosslußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand).

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 BdschG).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:
Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen.
Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der E.ON GmbH, Bruchstraße 5 c, 45983 Gelsenkirchen, abzustimmen.

Wasserswirtschaftliche Belange:
Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über Drainagen ist aus wasserswirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht zulässig. Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen o.ä. sind die Wände gegen drückendes Wasser zu bemessen und mindestens bis zum max. Grundwasserspiegel abzudichten, z.B. durch Ausbildung von wasserdichten Betonwänden.

Übersichtsplan:
Ein kleinerer Maßstab zeigt die Lage des Plangebietes innerhalb der Flur 124 und der umliegenden Straßen.



Legende	
Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB	
WR	Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
WH 3,80	Wandhöhe als Höchstmaß
EA	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
SD	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
SD	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
SD	Hauptfrischtrichtung
SD	Satteldach
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)	
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)	Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
Ga	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GGa	Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GGa	Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GGa	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Bestandsangaben	
Wohngeb., m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt	Abwasserschacht
Wirtschafts- und Industriegebäude	Kabelschacht
Offene Halle	Produkten/Leitungsschacht
Gebäude mit ausragenden Geschossen	Baum
Vordach, Überdachung	Laternen
Flurgrenze	Fernsprechkästen
Flurstücksgrenze	Schaltkasten oberirdisch
Nutzungsgrenze	Strassensinkkasten
Topographische Umrisslinien	Hydrant
Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen	Bushaltestelle
	-54,23 Höhe über NN

Rechtsgrundlagen:	
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)	Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV. NW 2000 S. 255)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)	Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 296 / SGV NW 77)
Planzeichenerordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)	

Erstausfertigung
Stadt Gladbeck
Bebauungsplan Nr. 141
Gebiet: Schulten-, Woorth-, Strickholtstraße und Brinskamp
Gemarkung Gladbeck
Flur 124
Maßstab: 1:500
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 29.08.2005

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 141 am 09.02.2006 gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 29.11.2019
U. D. Maul
Bürgermeister

Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 09/20 der Stadt Gladbeck vom 18.03.2020 erneut bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 01.03.2006 in Kraft.
Gladbeck, den 29.08.2005
Der Bürgermeister i.V. *U. D. Maul*
Stadtbaureis

Der Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 24.08.2004 beschlossen.
Gladbeck, den 20.02.2006
Der Bürgermeister i.V. *U. D. Maul*
Stadtbaureis

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat a) in Form einer Bürgerversammlung am b) durch Plansauslegung in der Zeit vom 29.03.2005 bis 12.04.2005 stattgefunden.
Gladbeck, den 20.02.2006
Der Bürgermeister i.V. *U. D. Maul*
Stadtbaureis

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25.10.2005 bis 24.11.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Gladbeck, den 20.02.2006
Der Bürgermeister i.V. *U. D. Maul*
Stadtbaureis

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 141 am 09.02.2006 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 10.03.2006
Der Bürgermeister i.V. *U. D. Maul*
Bürgermeister

Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 141 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 03/06 der Stadt Gladbeck vom 01.03.2006 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden.
Mitt dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Gladbeck, den 06.03.2006
Der Bürgermeister i.V. *U. D. Maul*
Stadtbaureis