

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR 1 - WR 3) Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Oberkante der Erdgeschossfußboden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrspur bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

3.0 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen:

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
Die Gestaltungsvorgaben zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die erstmals durch diesen Bebauungsplan Baugrundstück erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

1.0 Bauwerksgestaltung
Die Stockhöhe, Dremphöhe und Wandhöhe ist bei der Errichtung von Doppel- und Reihenbauten einheitlich vorzusehen.

1.1 Dachflächen
Für jeden zusammenhängenden Baublock muss die Material- und Farbauswahl zur Dachdeckung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dachdeckungen in Schwarz sowie Grau- und Rottönen. Hochglänzende Farben sind nicht zulässig.

M1: Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die vorhandene 'Alter Haarbach' renaturiert neu anzulegen und mit Ufermaßnahmen zu versehen.

M2: Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Regenrückhalteanlage als Erdbauwerk herzustellen.

M3: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist landschaftsrechtlich einzugrenzen. Auf der nördlichen Seite des Weges und nördlich des Parkplatzes ist eine Baumreihe mit 30 Winterfrühen in der Qualität als Hochstamm 3 x v.m. B. STU 16-18 cm mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen.

M4: Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist einzugrenzen. An der West- und Südseite der Fläche ist die Abgrenzung des Friedhofsgeländes eine Gehölzpflanzung aus Straucharten anzulegen.

2.0 Dachgauen und Dachschnitte
Für jede Hauseinheit sind Dachgauen und Dachschnitte bis zu 50 % der Traufhöhe zulässig.

3.0 Garagen
Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

4.0 Einfriedungen
Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

6.0 Immissionschutz - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.1 Bauschallschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Hegestraße (WA 1, WA 3 (außer Hegestraße 214 und 214a) sowie WA 6) für Außenbereichsrauschen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich.

7.0 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen die festgesetzte rückwärtige Baulinie überschreiten, bis zu einer Tiefe von 3,00 m in Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten.

6.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Hegestraße (WA 1, WA 3 (außer Hegestraße 214 und 214a) sowie WA 6) in allen zum Schließen bestimmten Räumen sämtliche Geschosse schallmindernde bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.3 Artenauswahl beispielhaft (heimische und standortgerechte Gehölze):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Taxus baccata (Eibe)

6.4 Baumbestand
Für Wohnflächen ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4 m zulässig.

6.5 Pflanzstellen
Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzstellen sind mit dem Pflanzamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

6.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Vorgärten sind zu begrünen. Die Nutzung der Flächen vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig.

6.7 Bodenentwässerung
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.8 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.9 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.10 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.11 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.12 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.13 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.14 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.15 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.16 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.17 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.18 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.19 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.20 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.21 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.22 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.23 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.24 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.25 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.26 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.27 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.28 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.29 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.30 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.31 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.32 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.33 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.34 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.35 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

6.36 Baumbestand
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 i. S. 2141 im Amtblatt Nr. 2416 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2018 bekanntgemacht.

1. Änderung in rot (Zur 1. Änderung gehört die Begründung vom 11.04.2018)
Zweitausfertigung
Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 139 gemäß § 2 (1) und § 8 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 139 gemäß § 9 des Baugesetzbuches vom 27.08.1987 (BGBI. I S. 2141) am 02.09.2018 beschlossen.