

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

- I. Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
- WR 1-5** Allgemeine Wohngebiete, mit Kennziffer (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- W_{hmax}** maximal zulässige Wandhöhe (Wandhöhe: Senkrecht an der Außenwand der Fassade gemessene Maß von der Straßenoberfläche bis zur Oberkante der Dacheindeckung)
- (BP) / (BP)** Bezugspunkt (Bezugspunkt ist die dem Baufeld angrenzende Höhe der Verkehrsfläche, bzw. der Fläche des GFL, die der Erschließung des jeweiligen Baufeldes dient.)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- o** Doppelhäuser
- H** Hausgruppen
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** Zweckbestimmung verkehrsbenutzter Bereich
- F** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- 38,52 BP** Geplante Straßenausbauhöhe in Metern über NNH
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Gehölzbestand)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- A1** Umgrenzung von Flächen für Heckenanpflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt Gladbeck und der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GGA/GCa/GSt** Gemeinschaftsflächen für Garagen / Carports / Stellplätze
- Ga/St** Garagen / Stellplätze
- ① ② ④** Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen für Garagen, Carports und Stellplätze zu den entsprechenden Kennziffern der Wohngebiete
- II. Gestalterische Festsetzungen**
- FD** Dachform: Flachdach
- III. Hinweisliche Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen**
- Flurkarte**
- Flurstücksgrenze
- 123** Flurstücksnummer
- 1** Hausnummer
- 65,78** Höhenangaben in Metern über NNH (Normalhöhennull) (=Bestand)
- Sonstiges**
- Bestandsgebäude
- Gebäuderückbau
- möglicher Standort von Gebäuden und Garagen
- öffentliche Parkplätze (nachrichtlich)
- Bemaßungslinien
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Bestandsangaben**
- Hydrant
- Straßensinkkasten
- Abwasserschacht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 13 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den reinen Wohngebieten (WR 1 bis WR 5) sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
- Grundflächenzahl**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Grundstückfläche**
Gem. § 21 (a) BauNVO wird festgesetzt, dass die jeweiligen Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen, -carports, -stellplätze) der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen ist.
- Überschreitung der Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist innerhalb des reinen Wohngebietes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Terrassenüberdachungen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m je Gebäude bzw. zugehöriger Hauptanlage überschreiten, sofern die nach BauNVO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine Grenzbebauung bei Doppel- und Reihenhäusern ist zulässig. Die vorstehende Regelung gilt nicht für Vorgartenbereiche.
Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen und Carports kann zugelassen werden. Die vordere Baugrenze darf bis zur vorgelagerten Erschließungsfläche, bzw. bis zur vorgelagerten GFL-Fläche im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 durch Stellplatzflächen und Vordächer überschritten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenläden, Gewächshäuser, überdachte Schwimmbecken sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Größe von mehr als 5 qm. Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, und Sicherungsmaßnahmen 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.
- Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,00 m beschränkt.
Die mit "GSt/GCa" 1 gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind den im WR 1 gelegenen Baugrundstücken zugeordnet. Die mit "GCa/GSt 2" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind den im WR 2 gelegenen Baugrundstücken zugeordnet. Die mit "GCa/GSt 4" gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind den im WR 4 gelegenen Baugrundstücken zugeordnet.
Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß nachfolgender Pflanzliste) mit einer Höhe von 1,50 m anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Pflanzliste:
• Hainbuche (Carpinus betulus)
• Weißdorn (Crataegus monogyna)
• Liguster (Ligustrum vulgare)
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Als Ausgleich für die Eingriffe in den Waldbestand im Plangebiet findet in der Gemarkung Gladbeck, Flur 131, Flurstück 49 (gelegen an der Kirchhellener Straße in Gladbeck Rentfort) ein externer Ausgleich im Sinne einer Ersatzforstung in der Größe von 8.554 qm statt.
Die Ersatzforstung ist unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Vegetation aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und nachhaltig als „Wald“ im Sinne des Bundeswald- resp. Landesforstgesetzes NRW zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Erdgeschosshöhen**
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschosshöhen der geplanten baulichen Anlagen dürfen maximal 0,3 m über der dem jeweiligen Baufeld angrenzenden Höhe der Verkehrsfläche, bzw. der Fläche des GFL, liegen, die der Erschließung des jeweiligen Baufeldes dient. Als Bezugspunkt dient die dem Baufeld in der Planzeichnung vorgelagerte, festgesetzte Straßenausbauhöhe.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- Doppel- und Hausgruppen**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Trauf-, First- und Sockelhöhe auszubilden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Firstrichtung und Dachneigung einheitlich auszuführen. Fassaden und Dächer sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufucht zu errichten.
- Garagen und Carports**
Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkarte, Garagator, Zufahrt) sowie mit einheitlicher vorderer Baufucht auszuführen.
- Einfriedigungen**
Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedigung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und Höhe von 2,00 m zulässig.
- Vorgärten**
Die Vorgartenflächen, die nicht durch notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Müllabstellplätze versiegelt sind, sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und der vorderen Baufucht in der kompletten Breite des Grundstücks.)

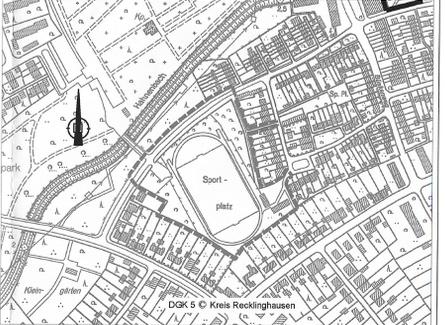
HINWEISE

- Artenschutz**
Baumhöhlenträgende Gehölze sind möglichst zu erhalten. Bei den von der Planung direkt betroffenen Bäumen wurden die Baumhöhlen auf einen möglichen Besatz hin kontrolliert. Da kein Besatz festgestellt wurde, wurden die Öffnungen bereits verschlossen, um eine Beseidung bis zur Fällung zu verhindern (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.1).
Bauzeitregelung bei Baumfällungen: Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, sind die Bäume grundsätzlich außerhalb der Reproduktionsphase in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar zu fällen (vgl. auch § 39 Abs. 5 Pkt 2 BNatSchG).
In den Sommermonaten (Anfang März bis Ende Oktober) sind die vom Vorhaben betroffenen Gebäude, unmittelbar vor ihrem Rückbau (konstruktiver Abbruch) von innen wie auch von außen auf einen Besatz durch gebäudebewohnende Fledermäuse zu untersuchen. Während der Wintermonate hat aufgrund der geöffneten Fenster zumindest eine Inspektion der Innenräume des Sportheims zu erfolgen.
Bauzeitregelung bei Gebäuderückbau: Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, ist der Gebäuderückbau bevorzugt in den Wintermonaten von Anfang November bis Ende Februar vorzunehmen.
- Bodendenkmäler und Bodenverunreinigungen**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturlandschaftliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 BSchG).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Vorsorglich könnten bei anstehenden Baumaßnahmen Informationen bei der Bergwerkseigentümerin eingeholt werden, ob noch zu Schäden aus ihrer Bergbauligkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbauligkeiten für erforderlich hält.
- Abstandsflächen**
Mäßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen ist die zukünftige Geländeoberfläche ausgehend von der geplanten Straßenausbauhöhe.
- Vermessung**
Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 09.09.2013.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katastermehrwert jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katastermehrwert sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW S. 294).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GV.NRW S. 759).

Übersichtsplan:



Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 161
Gebiet: Otto-Hue-Straße / Alter Sportplatz

Gemarkung Gladbeck
Flur 48
Maßstab: 1 : 500
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.02.2019

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (s. Hinweise)</p> <p>Gladbeck, den 25.04.2019</p> <p>Ingenieuramt Abt. Vermessung</p>	<p>Entwurfsverfasser: post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner Arndtstraße 37 44135 Dortmund</p> <p>Für die Richtigkeit des Planes: Gladbeck, den 06.06.2018</p>	<p>Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 gemäß § 2 (1) des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) am 14.04.2016 beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 15.04.2016</p>	<p>Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 161 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) am 14.06.2019 beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 15.06.2018</p>	<p>Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.11.2018 bis 19.12.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Gladbeck, den 20.12.2018</p>	<p>Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 161 am 04.04.2019 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 05.04.2019</p>	<p>Die Ortssatzung des Bebauungsplans Nr. 161 ist gemäß § 10 des BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) im Amtsblatt Nr. 07/19 der Stadt Gladbeck vom 15.04.2019 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Gladbeck, den 16.04.2019</p>
		<p>Der Bürgermeister i.V. Stadtbaure</p>	<p>Der Bürgermeister i.V. Stadtbaure</p>	<p>Der Bürgermeister i.V. Stadtbaure</p>	<p>Der Bürgermeister i.V. Stadtbaure</p>	<p>Der Bürgermeister i.V. Stadtbaure</p>