

**Legende**

1. Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)  
SO 1-3 Siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.1 - 1.3 gem. § 9 Abs. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl - Dezimalzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
WH Wandhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise  
o Offene Bauweise  
Hauptfstrichtung

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Versorgungsfläche Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
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)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
St Stellplätze  
TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

SD Satteldach  
38° - 45° Dachneigung

**Bestandsangaben**

Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt  
Wirtschafts- und Industriegebäude  
Offene Halle  
Gebäude mit auskragenden Geschossen  
Vordach, Überdachung  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Nutzungsgrenze  
Topographische Umrisslinien  
Begrenzungen v. Fahrh. u. Wegen  
Abwasserschacht  
Kabelschacht  
Produktfermleitungschacht  
Baum  
Laterne  
Fernsprechtürchen  
Schaltkasten oberirdisch  
Strassensinkkasten  
Hydrant  
Bushaltestelle  
54.23 Höhe über NNH

**Textliche Festsetzungen**

**Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung  
In den einzelnen Sondergebieten sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen / Funktionen zulässig:

1.1 SO1 - Sondergebiet 1 (§ 11 BauNVO)  
Das Sondergebiet 1 (Bestandsgebäude) dient der Unterbringung der Verwaltung der einzelnen zu betreuenden Wohn- und Pflegebereiche.

1.2 SO2 - Sondergebiet 2 (§ 11 BauNVO)  
Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung der Bereiche für ein Zentrum für Demenzerkrankte und eines Seniorenzentrums. Die geplanten Gebäude sind für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

1.3 SO3 - Sondergebiet 3 (§ 11 BauNVO)  
Das Sondergebiet 3 dient der Unterbringung des betreuten Wohnens. Die geplanten Gebäude sind für barrierefreies Wohnen nach DIN 18025 Teil 2 bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn 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 30% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

3. Bauweise  
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Sondergebiet SO2 und SO3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

4. Nebenanlagen  
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Mit Ausnahme von Zufahrtswegen, Fahrradstellplätzen und Müllsammelplätzen sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Stellplätze  
Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze außer auf den dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

6. Ausgleichsmaßnahmen  
Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gem. § 1a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der SO2 und SO3-Gebiete entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages insgesamt 30 Stück mittelgroßer Bäume mit einer Biopwertzahl von 1.500 WP angepflanzt werden.

**Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW**

1. Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO2 und SO3 erhalten im Bereich der Hauptbaukörper Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-45°. Für untergeordnete sonstige Baukörper sind Flachdächer zulässig.  
2. Für sämtliche im Vorhabengebiet geplanten Gebäude muß innerhalb eines Baufeldes die Material- und Farbwahl zur Dachneigung einheitlich erfolgen.  
3. Die Fassaden für sämtliche im Vorhabengebiet geplanten Gebäude sind innerhalb eines Baufeldes hinsichtlich der Material- und Farbwahl einheitlich zu gestalten.  
4. Gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauONRW kann im SO2-Gebiet gestattet werden, dass im Planbereich entlang der östlichen und südlichen Baugrenze die notwendige Abstandsfläche bis auf 0,5 H reduziert wird, wenn eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet werden.  
5. Balkone im SO3-Gebiet dürfen bei einer Bautiefe von 16,00 m die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten. Die Abstandsflächenregelung gem. § 6 Abs. 7 BauONRW bleibt hiervon unberührt.

**Hinweise**

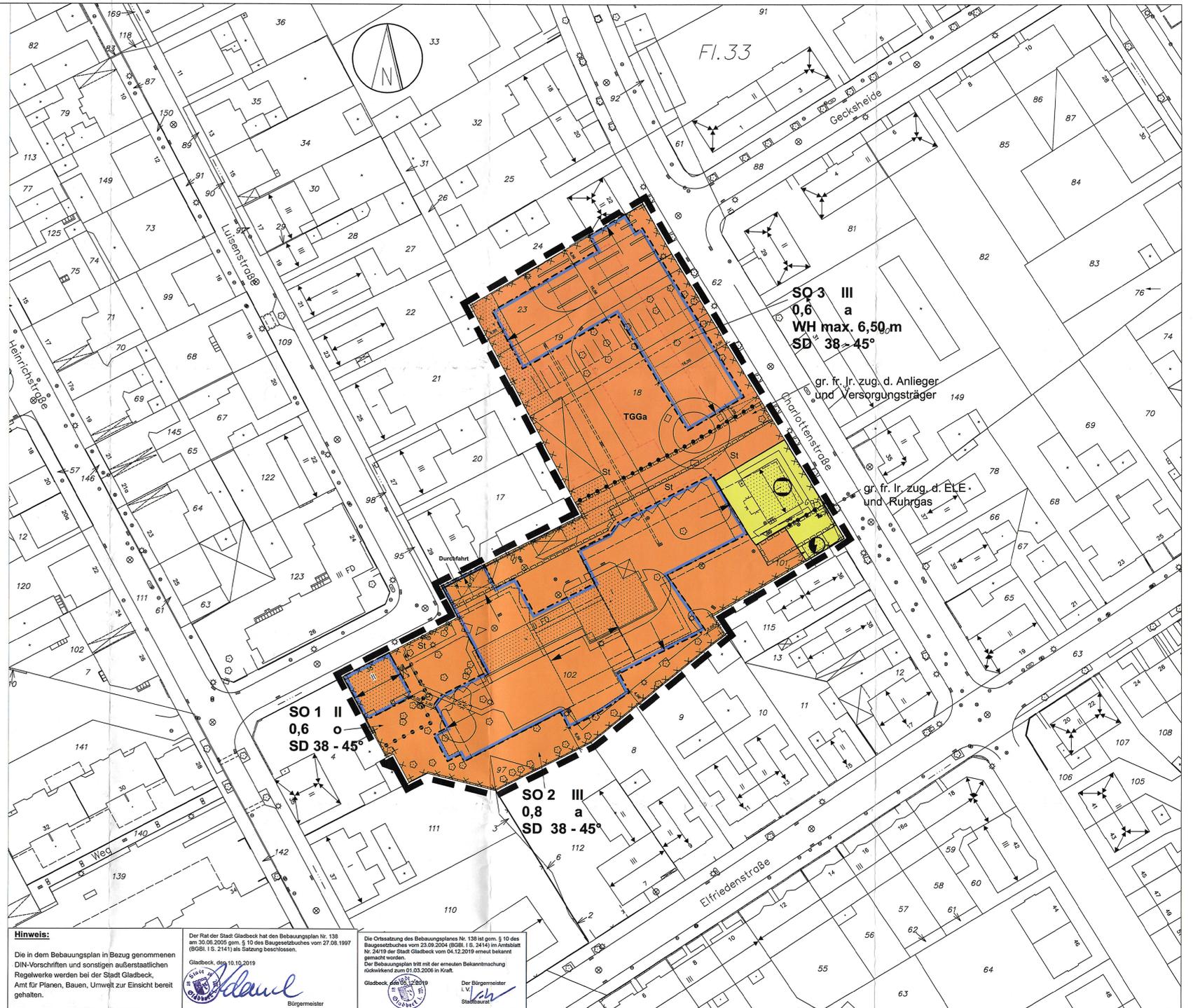
1. **Wandhöhe**  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (gedachte Verlängerung mit der Außenwand) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2. **Drempel**  
Unter Drempelhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses zur Unterkante Fußspitze, bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.

3. **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 BSchG).

4. **Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**  
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

5. **Baumsicherung**  
Die im Plan gekennzeichneten und erhaltenswerten Bäume sowie deren Schutzbereiche sind während der Bauphase gemäß DIN 18.920 sowie RAS LG 4 zu schützen.



**Hinweis:**

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Gladbeck, Amt für Planen, Bauen, Umwelt zur Einsicht bereit gehalten.  
Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 138 am 30.08.2005 gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.  
Gladbeck, den 10.10.2010  
Der Bürgermeister  
Die Ortsratung des Bebauungsplans Nr. 138 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Anbetracht Nr. 2479 der Stadt Gladbeck vom 04.12.2019 erneut bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 01.02.2005 in Kraft.  
Gladbeck, den 04.12.2019  
Der Bürgermeister  
Der Ortsrat

Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (Stand 21.04.2004)  
Gladbeck, den 21.04.2004  
Ingenieuramt  
Abt. Vermessung  
Dipl.-Ing.

Angefertigt im Planungsamt:  
Gladbeck, den 08.03.2005  
Dipl.-Ing.

**Rechtsgrundlagen:**  
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
Planzeichenvorordnung vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58)  
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV. NW 2000 S. 256)  
Wessergesetz (LWO NW) in der Neufassung vom 25.05.1995 (GV. NW S. 296 / GV NW 77)

**Übersichtsplan:**

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 11.03.2004 beschlossen.  
Gladbeck, den 08.03.2005  
Der Bürgermeister  
Stadtbaurat

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat a) in Form einer Bürgerversammlung am 25.05.2004 b) durch Plenausschreibung in der Zeit vom stadttagend.  
Gladbeck, den 08.03.2005  
Der Bürgermeister  
Stadtbaurat

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 29.03. bis 04.04.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Gladbeck, den 08.03.2005  
Der Bürgermeister  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 138 am 30.08.2005 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.  
Gladbeck, den 08.03.2005

Die Ortsratung des Bebauungsplans Nr. 138 ist gemäß § 10 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Anbetracht Nr. 03/06 der Stadt Gladbeck vom 01.03.2006 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden.  
Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Gladbeck, den 08.03.2006  
Der Bürgermeister  
Stadtbaurat

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. 138  
Gebiet: Charlottenstr. / Luisenstr.  
Gemarkung Gladbeck  
Flur 33  
Maßstab: 1 : 500  
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 10.02.2005