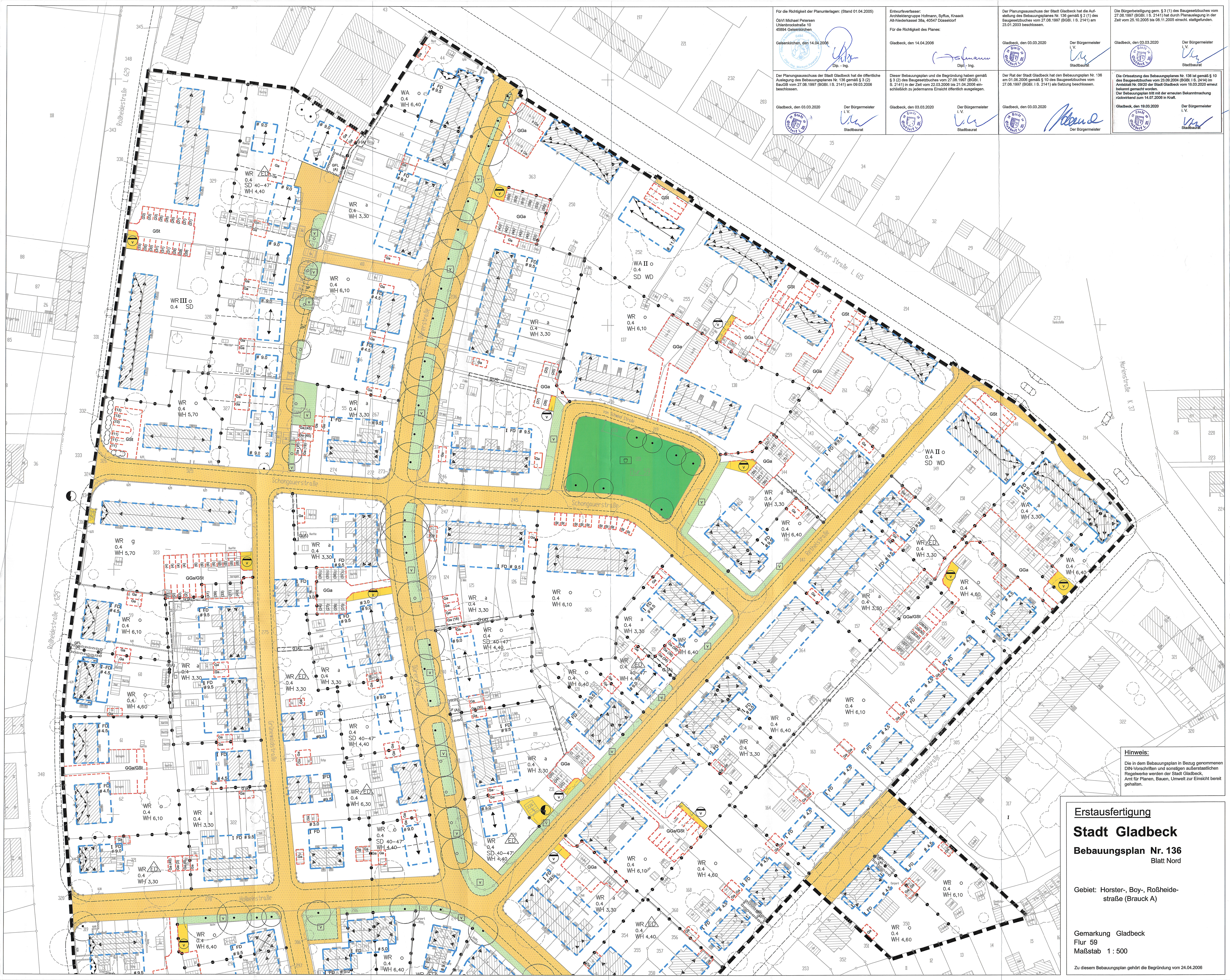
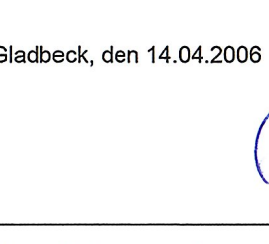
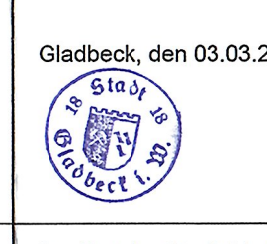
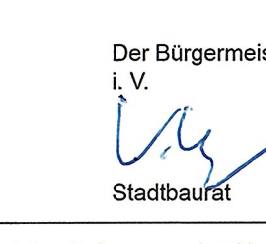
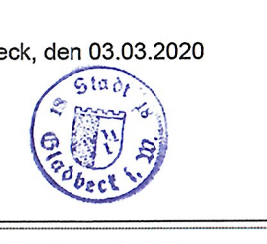




Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (Stand 01.04.2005) OleVI Michael Petersen Uhlenbrockstraße 10 45894 Gelsenkirchen Gelsenkirchen, den 14.04.2005 Dipl.-Ing.	Entwurfsverfasser: Architektengruppe Hofmann, Syllus, Knack Alt-Niederlassung 38a, 40547 Düsseldorf Für die Richtigkeit des Planes: Gladbeck, den 14.04.2005 Dipl.-Ing.	Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141) am 23.01.2003 beschlossen. Gladbeck, den 03.03.2020 Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 136 am 01.06.2006 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen. Gladbeck, den 03.03.2020 Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 69/20 der Stadt Gladbeck vom 19.03.2020 erneut bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 14.07.2006 in Kraft. Gladbeck, den 19.03.2020 Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat
--	---	---	--	---

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

Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

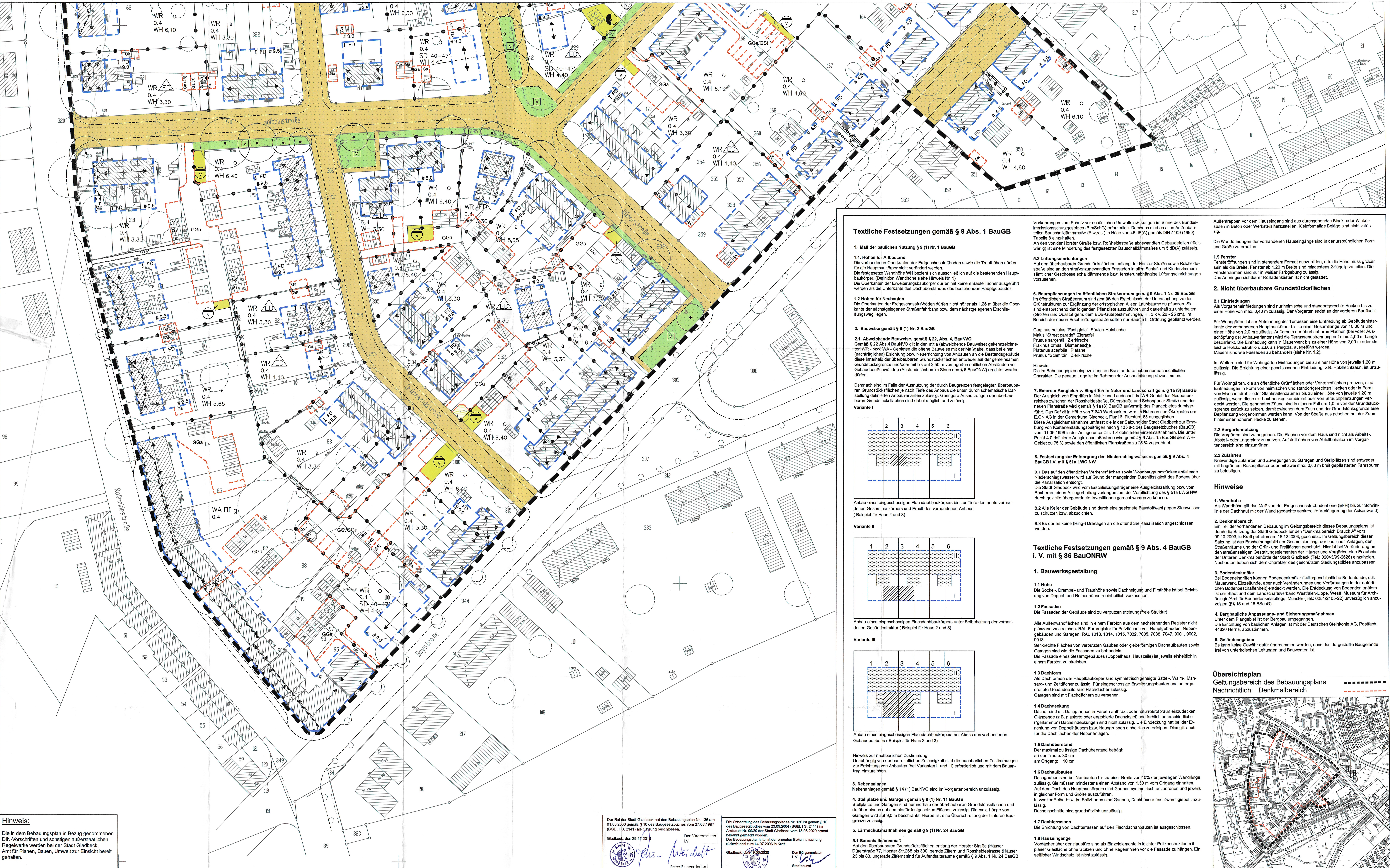
Bebauungsplan Nr. 136

Blatt Nord

Gebiet: Horster-, Boy-, Roßheide-
straße (Brauck A)

Gemarkung Gladbeck
Flur 59
Maßstab 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 24.04.2008



Hinweise:

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. 136 am 01.08.2006 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 29.11.2006

Der Bürgermeister
L.V. *Wendelt*
Erster Beigeordneter

Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 09/2006 der Stadt Gladbeck vom 18.03.2007 erneut bekannt gemacht worden.

Gladbeck, den 18.03.2007

Der Bürgermeister
L.V. *Wendelt*
Stadtbaure

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1. Höhen für Altbau
Die vorhandenen Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Traufhöhen dürfen für die Hauptbaukörper nicht verändert werden.
Die festgesetzte Wandhöhe WH bezieht sich ausschließlich auf die bestehenden Hauptbaukörper (Definition Wandhöhe siehe Hinweis Nr. 1).
Die Oberkanten der Erweiterungsbaukörper dürfen mit keinem Bauwerk höher ausgebaut werden als die Unterante des Dachüberstandes des bestehenden Hauptgebäudes.

1.2. Höhen für Neubauten
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 1,25 m über die Oberkante der nächstgelegenen Straßeneinfahrt bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1. Abweichende Bauweise, gemäß § 22, Abs. 4, BauNVO
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den mit (abweichende Bauweise) gekennzeichneten WR- bzw. WH- Gebieten die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei einer (nachträglichen) Errichtung bzw. Neuerrichtung von Anbauten an die Bestandsgebäude diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entweder auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze und/oder mit bis auf 2,50 m verringerten seitlichen Abständen vor Gebäudeaußenwänden (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauNVO) errichtet werden dürfen.

Demnach sind im Falle der Ausnutzung der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen je nach Tiefe des Anbaus die unten durch schematische Darstellung definierten Anbauvarianten zulässig. Geringere Ausnutzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei möglich und zulässig.

3. Festsetzung zur Entorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LVG NW

8.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Wohngrundstückslücken anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der mangelnden Durchlässigkeit des Bodens über die Kanalisation entsorgt.
Die Stadt Gladbeck wird vom Erschließungsträger eine Ausgleichszahlung bzw. vom Bauherren einen Anlegerbeitrag verlangen, um der Verpfichtung des § 51a LVG NW durch gezielte übergeordnete Investitionen gerecht werden zu können.

8.2 Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.

8.3 Es dürfen keine (Ring-)Drainagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

4. Festsetzung zur Entorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LVG NW

8.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Wohngrundstückslücken anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der mangelnden Durchlässigkeit des Bodens über die Kanalisation entsorgt.
Die Stadt Gladbeck wird vom Erschließungsträger eine Ausgleichszahlung bzw. vom Bauherren einen Anlegerbeitrag verlangen, um der Verpfichtung des § 51a LVG NW durch gezielte übergeordnete Investitionen gerecht werden zu können.

8.2 Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.

8.3 Es dürfen keine (Ring-)Drainagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

5. Festsetzung zur Entorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LVG NW

8.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Wohngrundstückslücken anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der mangelnden Durchlässigkeit des Bodens über die Kanalisation entsorgt.
Die Stadt Gladbeck wird vom Erschließungsträger eine Ausgleichszahlung bzw. vom Bauherren einen Anlegerbeitrag verlangen, um der Verpfichtung des § 51a LVG NW durch gezielte übergeordnete Investitionen gerecht werden zu können.

8.2 Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.

8.3 Es dürfen keine (Ring-)Drainagen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauNVRW

1. Bauwerksgestaltung

1.1. Höhe
Die Sockel-, Dampf- und Traufhöhe sowie Dachneigung und Firsthöhe ist bei Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern einheitlich vorzugeben.

1.2. Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen (richtungsfreie Struktur).
Alle Außenwandflächen sind in einem Farbton aus dem nachstehenden Register nicht glänzend zu streichen. RAL-Farbregister für Putzflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen: RAL 1013, 1014, 1015, 7032, 7033, 7038, 7047, 9001, 9002, 9015.
Senkrechte Flächen von verputzten Giebeln oder gebölgelten Dachaufbauten sowie Giebeln sind wie die Fassaden zu behandeln.
Die Fassade eines Gesamtgebäudes (Doppelhaus, Hauszeile) ist jeweils einheitlich in einem Farbton zu streichen.

1.3. Dachform
Als Dachformen der Hauptbaukörper sind symmetrisch geneigte Sattel-, Wal-, Mansard- und Zeltdächer zulässig. Für eingeschossige Erweiterungsbauten und untergeordnete Gebäudeanteile sind Flachdächer zulässig.
Giebeln sind mit Flachdächern zu versehen.

1.4. Dachdeckung
Dächer sind mit Dachpfannen in Farben anthrazit oder naturrotbraun eindeckend. Glänzende (z.B. glasierte oder engobierte Dachziegel) und farblich unterschiedliche („geflämte“) Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für die Dachflächen der Nebenanlagen.

1.5. Dachüberstand
Der maximal zulässige Dachüberstand beträgt:
an der Traufe: 30 cm
am Giebel: 10 cm

1.6. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bei Neubauten bis zu einer Breite von 40% der jeweiligen Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom Ortsgang einhalten. Auf dem Dach des Hauptbaukörpers sind Giebeln symmetrisch anzuordnen und jeweils in gleicher Form und Größe auszuführen. In zweiter Reihe bzw. im Spitzboden sind Giebeln, Dachhäuser und Zwerchgiebel unzulässig.
Dachschneitten sind grundsätzlich unzulässig.

1.7. Dachterrassen
Die Errichtung von Dachterrassen auf den Flachdachaufbauten ist ausgeschlossen.

1.8. Hauseingänge
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelelemente in leichter Putzkonstruktion mit platten Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne für die Fassade zu fügen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauNVRW

1. Bauwerksgestaltung

1.1. Höhe
Die Sockel-, Dampf- und Traufhöhe sowie Dachneigung und Firsthöhe ist bei Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern einheitlich vorzugeben.

1.2. Fassaden
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen (richtungsfreie Struktur).
Alle Außenwandflächen sind in einem Farbton aus dem nachstehenden Register nicht glänzend zu streichen. RAL-Farbregister für Putzflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen: RAL 1013, 1014, 1015, 7032, 7033, 7038, 7047, 9001, 9002, 9015.
Senkrechte Flächen von verputzten Giebeln oder gebölgelten Dachaufbauten sowie Giebeln sind wie die Fassaden zu behandeln.
Die Fassade eines Gesamtgebäudes (Doppelhaus, Hauszeile) ist jeweils einheitlich in einem Farbton zu streichen.

1.3. Dachform
Als Dachformen der Hauptbaukörper sind symmetrisch geneigte Sattel-, Wal-, Mansard- und Zeltdächer zulässig. Für eingeschossige Erweiterungsbauten und untergeordnete Gebäudeanteile sind Flachdächer zulässig.
Giebeln sind mit Flachdächern zu versehen.

1.4. Dachdeckung
Dächer sind mit Dachpfannen in Farben anthrazit oder naturrotbraun eindeckend. Glänzende (z.B. glasierte oder engobierte Dachziegel) und farblich unterschiedliche („geflämte“) Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für die Dachflächen der Nebenanlagen.

1.5. Dachüberstand
Der maximal zulässige Dachüberstand beträgt:
an der Traufe: 30 cm
am Giebel: 10 cm

1.6. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bei Neubauten bis zu einer Breite von 40% der jeweiligen Wandlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m vom Ortsgang einhalten. Auf dem Dach des Hauptbaukörpers sind Giebeln symmetrisch anzuordnen und jeweils in gleicher Form und Größe auszuführen. In zweiter Reihe bzw. im Spitzboden sind Giebeln, Dachhäuser und Zwerchgiebel unzulässig.
Dachschneitten sind grundsätzlich unzulässig.

1.7. Dachterrassen
Die Errichtung von Dachterrassen auf den Flachdachaufbauten ist ausgeschlossen.

1.8. Hauseingänge
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelelemente in leichter Putzkonstruktion mit platten Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne für die Fassade zu fügen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1. Einfriedungen
Als Vorgarteneinfriedungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Gebäudekante der vorhandenen Hauptbaukörper bis zu einer Gesamtlänge von 10,00 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen (bei voller Ausdehnung der Anbauvarianten) wird die Terrasseneinfriedung auf max. 4,00 m Länge beschränkt. Die Einfriedung kann in Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion, z.B. als Pergola, ausgeführt werden. Eine Befestigung vorgenommen werden kann. Von der Straße aus gesehen hat der Zaun hinter einer höheren Hecke zu stehen.

2.2. Vorgartennutzung
Die Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. Aufstellflächen von Abfallbehältern im Vorgartensbereich sind einzuweichen.

2.3. Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit zwei max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrsprun zu befestigen.

3. Hinweise

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

2. Denkmalschutz
Ein Teil der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist durch die Satzung der Stadt Gladbeck für den „Denkmalschutz Brauck A“ vom 09.10.2009, in Kraft getreten am 18.12.2009, geschützt. Im Geltungsbereich dieser Satzung ist das Erscheinungsbild der Gesamtsiedlung, der baulichen Anlagen, der Straßenräume und der Grün- und Freizeitanlagen geschützt. Hier ist bei Veränderung der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen. Neubauten haben sich dem Charakter des geschützten Siedlungsbildes anzupassen.

3. Bodendenkmäler
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Einfriedungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

4. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
Unter dem Plangebiet ist der Bergbau ausgeglichen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit der Deutschen Steinhütte AG, Postfach, 44620 Harna, abzustimmen.

5. Geländeanlagen
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplans
Nachrichtlich: Denkmalschutzbereich

Rechtsgrundlage	Bestandsangaben u. nachrichtl. Übernehmen		Planzeichen und ihre Erläuterung, Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB						Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB in Verb. mit §86 BauNVO	
-Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. 06. 2004 (BGBl. I S. 1359) -Baunutzungsverordnung (BaunVO) , in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) ; zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) -Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV, 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) -Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, vom 26. September 2002 (BGBl. I 2002 S. 3830) -Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zuletzt geänderten Fassung -§87 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung -Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 928), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW.S.463).	Wohngebäude m. Zahl der Vollgesch., Haus Nr. und Durchfahrt Wirtschaftsgebäude vorh. Straßenbegrenzungslinie Abgrenzung der Gehwege und Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen Flurstücksgrenze vorh. Flurstücksgrenze gesl. Stellp. u. Garagen in GGa/GSt	Vorhandene Bäume Böschung Zaun bei Garagen auf getrenntem Grundstück Zuordnung durch Hausnummer (30)	Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Maß der baulichen Nutzung II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Wandhöhe in m als Höchstmaß: s. textl. Festsetzungen Nr. 1 und Hinweis Nr. 1 WH 4.50	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen geschlossene Bauweise offene Bauweise abweichende Bauweise: s. textl. Festsetzung Nr. 2 Einzel- u. Doppelhäuser Baugrenze Baulinie	Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsgrün Flächen für Versorgungsanlagen u. Abwasserbeseitigung Versorgungsanlage Elektrizität Versickerungsflächen für Regenwasser	Grünflächen öffentliche Grünfläche Spielplatz Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Anzupflanzende Bäume s. textl. Festsetzungen § 6 Vorhandene Bäume zu erhalten Anzupflanzende Gehölze	Sonstige Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Stellplätze Garagen Gemeinschafts-Garagen Gemeinschafts-Stellplätze	Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB in Verb. mit §86 BauNVO Dachformen: Flachdach Satteldach Walmdach Mansarddach Dachneigung Satteldach mit festgesetzter Firsthöhe Walmdach mit festgesetzter Firsthöhe Zeltdach 40° - 47°		
	Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (Stand 01.04.2005) Entwurfsverfasser: Architektgruppe Hofmann, Syllus, Knaack Alt-Niedersee 38a, 40547 Düsseldorf Für die Richtigkeit des Planes: Gladbeck, den 14.04.2006 Gelsenkirchen, den 14.04.2006	Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.136 gem. §2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 23.01.2003 beschlossen. Gladbeck, den 17.07.2006	Die Bürgerbeihilfung gem. §3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat durch Planlegung in der Zeit vom 25.10.2005 bis 08.11.2005 einschl. stattgefunden. Gladbeck, den 17.07.2006	Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.136 gem. §3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 09.03.2006 beschlossen. Gladbeck, den 17.07.2006	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 22.03.2006 bis 01.04.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Gladbeck, den 17.07.2006	Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr.136 am 01.06.2006 gem. §10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) als Satzung beschlossen. Gladbeck, den 17.07.2006	Die Ortsatzung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist gemäß §10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) im Amtsblatt Nr. 12/2006 der Stadt Gladbeck vom 14.07.2006 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gladbeck, den 17.07.2006			
		Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	
		Gemarkung Gladbeck Flur 59 Maßstab 1 : 500 Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 24.04.2006								