

Legende

Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

WR Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl - Dezimalzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH Wandhöhe als Höchstmaß

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfrischtrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Pflanzzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Gemeinschaftsgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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 Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 BauO NRW

SD Satteldach

30° - 45° Dachneigung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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. Fahr- u. v. Wegen

Abwasserschacht

Kabelschacht

Produktentfernungsschacht

Baum

Laterne

Fernsprechtürhäuschen

Schaltkasten oberirdisch

Strasseneinkast

Hydrant

Bushaltestelle

-5,4.23 Höhe über NHN

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Oberkanten der Erdgeschoss-/Erdhöhen (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.

Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Wandhöhe ist bei der Errichtung von zusammenhängenden Hausgruppen
bzw. Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

2.2 Abweichende Bauweise / Kettenhäuser

In dem WR-Gebiet mit der Festsetzung -a- (abweichende Bauweise) gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die offene
Bauweise mit der Maßgabe, daß bei der Errichtung von Hausgruppen an einer seitlichen
Gebäudeaußenwand keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauNVO) erforderlich
sind.

3.0 Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber
hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die max. Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt.

4.0 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den
nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Unzulässig sind Gartenlauben, Gewächshäuser,
überdachte Schwimmbecken sowie Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als
2,5 qm.
Ausdrücklich zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume, Einrichtungen 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.

5.0 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im WR-Gebiet und der Planstraße wird gem. § 1a (3)
BauGB außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Er erfolgt durch entsprechende Maßnahmen und
Abbuchung von der Ökologische der E.ON Montan GmbH (im Namen für E.ON AG) auf einer Fläche in der
Gemarkung Gladbeck, Flur 16, Flurstück 65 in einer Größenordnung von 43.499 Wertpunkten (WP).
Die forstliche Eingriffsbilanzierung ergibt einen notwendigen Kompensationsbedarf von 1.709 m². Die
Kompensation kann ebenfalls in der zugeordneten Fläche vorgenommen werden.
Diese Ausgleichsmaßnahme umfasst die unter Pkt. 1.4 der Anlage der Satzung der Stadt Gladbeck zur
Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135a-c des Baugesetzbuches definierten
Einzelmaßnahmen.
Die unter Punkt 5.0 definierte Ausgleichsmaßnahme wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 85,6%
(37.234 WP) sowie der Planstraße zu 14,4% (6.265 WP) zugeordnet.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW

Die Gestaltungs- und Bauwerksfestsetzungen beziehen sich lediglich auf die Baugrundstücke, die
erstmalig durch diesen Bebauungsplan Baualtqualität erhalten bzw. bisher unbebaut sind.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dachflächen

Dachüberstände der Kettenhäuser (abweichende Bauweise) sind bei giebelständigen Satteldachgebäuden
seitlich nicht zulässig. Bei traufständigen Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,50 m zulässig.

Für jede Hauseinheit sind Dachgauben und Dachanschnitte bis zu 50 % der Traufhöhe zulässig.

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.

1.2 Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Baublock in Material- und Farbauswahl
einheitlich zu gestalten.

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen mit nicht glänzenden Zuschlägen zulässig. Hiervon können
abweichende Materialien, die den vorgenannten jedoch in Struktur und Farbe entsprechen, ausnahmsweise
zugelassen werden.

Die Putzfassaden sind in weiß bis hellgrau bzw. beige Farbtonen auszuführen.

Es können weiterhin folgende Materialien verwendet werden:

Sichtbeton, Holzschalung, Verklüftung bis zu 40 % der Außenwandfläche

Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchgefärbter Putze sind in Anlehnung
an die vorgeschriebenen Anstrichfarben zu wählen.

Ausnahmen von den Festsetzungen der Außenwandflächen können bei einheitlicher Gestaltung
zusammenhängender Teile des Baugebietes zugelassen werden, wenn dadurch das
Gesamterscheinungsbild des jeweiligen Bereiches nicht beeinträchtigt wird.

2.0 Garagen

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

3.0 Einfriedungen

Für die Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Erschließungswegen sind nur heimische und
standortgerechte Hecken bis zu 1,00 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmetallzäune bis zu 1,00 m
Höhe zulässig, wenn diese mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Für Wohnanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur heimische und standortgerechte
Hecken bis zu 1,50 m Höhe sowie Maschendraht- oder Stahlmetallzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig,
wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Für Wohnanlagen ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer
Gesamtlänge von 4 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als
leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des
Gebäudes anzupassen.

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu
nutzen. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen.

Hinweise:

1. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschosßbodenhöhe (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 Fußplatte, bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk,
Einzelmauer, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) 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

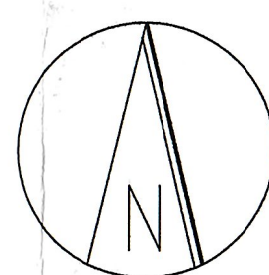
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind
geboten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
mit der Stadt Gladbeck mit dem Rechtsnachfolger der Veba AG, der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c,
45883 Gelsenkirchen, 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, Umrüst zur Einsicht bereit
gehalten.



Für die Planung der Planstraße (Stand: 07.01.2004)

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Dipl.-Ing. M. Petersen
Öffentl. Bauingenieur

Unterrockstraße 10
45894 Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Angefertigt im Planungsamt:

Gladbeck, den 17.07.2008

Dipl.-Ing. M. Petersen
Öffentl. Bauingenieur

Unterrockstraße 10
45894 Gelsenkirchen

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Gelsenkirchen, den 17.07.2008

Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der
Fassung vom 23.01.1990
(BGB. I S. 132)

Planzielenverordnung vom 18.12.1990
(BGB. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-
Westfalen (BauNVO) vom 01.03.2000
(GV. NW 2000 S. 265)

Wassergesetz (LWG NW) in der
Neufassung vom 26.06.1995
(GV. NW S. 265 / SGV NW 77)

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des
Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGB. 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.

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) i.V. mit
§ 31 (3) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGB. I S. 2141) in der
Zeit vom 23.03.2006 bis 05.04.2006 einschließlich zu jedermanns Einsicht
öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 132 am
01.06.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997
(BGB. I S. 2141) als Satzung beschlossen.