



- ### PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN
- (gemäß § 9 Abs. 1 - (7) BauGB und § 1 - 23 BauNVO)
- #### I. Zeichnerische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
- WA 1-4 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)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - Hausgruppen
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
- Bäume erhalten
- 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)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - GGa/GSt Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze
 - Ga/Cp/St Garagen, Carports, Stellplätze
 - LPB III / LPB IV Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (LPB) mit jeweiliger Nummer
 - LPB III / IV Lärmpegelbereich mit jeweiliger Nummer
- #### II. Gestalterische Festsetzungen
- Hauptfirstrichtung
 - SD Dachform: Satteldach
 - PD Dachform: Pultdach
- #### III. Hinweisliche Darstellungen und Nachrichtliche Höhenangaben
- Flurkarte**
- Flurstücksgrenze
 - 123 Flurstücksnummer
 - 1 Hausnummer
 - 65,78 Höhenangaben über NNH
 - ☆ D=1m Vorhandene Bäume oder Sträucher mit Durchmesser
- Sonstiges**
- Bemaßungslinien
 - Bestandsgebäude
 - mögliche Gebäude und Garagen
 - mögliche Grundstücksgrenzen
- Bestandsangaben**
- Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt
 - Wirtschafts- und Industriegebäude
 - Offene Halle
 - Gebäude mit ausragenden Geschossen
 - Vordach, Überdachung
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Nutzungsgrenze
 - Topographische Umrisslinien
 - Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen
 - Abwasserschacht
 - Kabelschacht
 - Produktions- / Fertigungsschacht
 - Baum
 - Latrine
 - Fernsprechtürhäuschen
 - Schallkasten oberirdisch
 - Strassensinkkasten
 - Hydrant
 - Bushaltestelle
 - 54,23 Höhe über NNH

- ### 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)
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 - Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gemäß Schallgutachten sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:
- Die Schallimmissionen im Plangebiet sind in die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 «Schallschutz im Hochbau (November 1989) einzustufen, denen folgende Bauschalldämm-Maße $r_{w,10}$ zugeordnet werden:
- Lärmpegelbereich (LPB) III Bauschalldämm-Maß $r_{w,10}$ 35 dB
Lärmpegelbereich (LPB) IV Bauschalldämm-Maß $r_{w,10}$ 40 dB
- Ab einem Fensterflächenanteil der Außenwände von 40% erhöhen sich die jeweiligen Bauschalldämm-Maße $r_{w,10}$ um 5 dB.
- Die Außenbauteile von Gebäuden und Gebäudeteilen in den Obergeschossen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, müssen die erforderlichen Bauschalldämm-Maße $r_{w,10}$ einhalten.
- Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden. Im übrigen Plangebiet sind Fenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.
- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben.

- ### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- Doppel- und Reihenhäuser**
 - Garagen und Carports**
 - Einfriedigungen**
 - Vorgärten**
- 1. Doppel- und Reihenhäuser**
Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf-, First- und Sockelhöhe auszubilden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Firstrichtung und Dachneigung einheitlich auszuführen. Fassaden und Dächer sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppel- und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufucht zu errichten.
- 2. Garagen und Carports**
Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe (Dachkante, Garagator, Zufahrt) sowie mit einheitlicher vorderer Baufucht auszuführen.
- 3. Einfriedigungen**
- Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudeunterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und Höhe von 2,00 m zulässig.
 - Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind mit einer Hecke aus standortgerechten und heimischen Pflanzen herzustellen. Zusätzlich ist eine Einfriedung mit Stahlmatten- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zäune sind in diesem Fall um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze die Bepflanzung vorgenommen werden kann. Der Zaun hat -von der Straße aus gesehen- hinter einer höheren Hecke zu stehen.
- Als Pflanzarten sind zu verwenden:
- | | | |
|-----------|---|-------------------|
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
- Abweichungen von den Pflanzarten sind mit dem Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Gladbeck abzustimmen.
- 4. Vorgärten**
Vorgartenflächen sind nicht einzufrieden, unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baufucht in der kompletten Breite des Grundstücks.)

- ### HINWEISE
- Bodendenkmäler und Bodenverunreinigungen**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche 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, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02512105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).
 - Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBodG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen. Der Bereich des Plangebietes "Phönix-Eichendorffstraße" liegt über dem auf Blei verfallenen Bergwerkfeld "Klara II" und dem auf Sohle verfallenen Bergwerkfeld "Broich". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkssektortier Krupp Hoehsch Stahl GmbH, Thyssenkrupp Allee 1, 45143 Essen zu richten.
 - DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2719**
Die zugrunde gelegte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die VDI-Richtlinie 2719 können im Amt für Planen, Bauen, Umwelt eingesehen werden.
 - Vermessung**
Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 21.01.2014. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insofern unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Dies wiederum wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW.S.208).

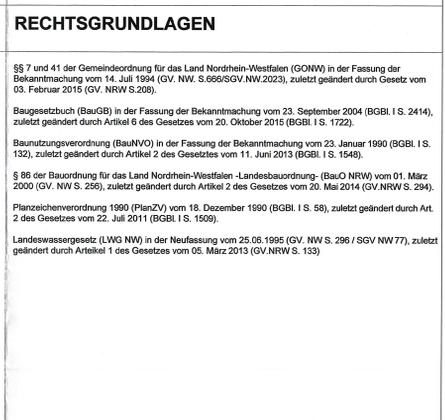
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW.S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW.S. 294).

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.08.1995 (GV. NW.S. 296 / SGV.NW.77), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV.NRW.S. 133).



Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 131

Gebiet: Phönix- / Eichendorffstraße

Gemarkung Gladbeck
Flur 69
Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 12.12.2016