

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Höhe baulicher Anlagen**
Gem. § 18 BauNVO darf die maximale Höhe baulicher Anlagen die mittlere Höhe des angrenzenden Erschließungsweges um nicht mehr als 10,00 m überschreiten.
2. **Nebenanlagen**
Gemäß § 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 max. 1,50 m breiten Hauszugangswegen, max. 0,75 m breiten Gartenwegen und max. 16 m² großen Wohnterrassen sowie den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 festgesetzten Flächen für Gemeinschafts- Fahrradabstellplätze und Gemeinschafts- Müllsammelplätze sind diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
3. **Stellplätze**
Gemäß § 23 Abs., 5 BauNVO sind Stellplätze und Carports außer auf den dafür gem. § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
4. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Außer den unter Ziffer 2 und 3 genannten Anlagen sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO notwendige Treppenanlagen zur Erschließung der Obergeschoss-Wohneinheit und des Kellers der Mithel-häuser ausser Baugruppe auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. **Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Folgen des Eingriffes**
- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grund-stücksflächen, die nicht gemäß Ziffer 2, 3 und 4 zulässigerweise in Anspruch genommen werden, ebenerdig dauerhaft zu begrünen sind.
- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nicht überdeckte Stellplätze und deren Vorbereiche mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Decke, wie z.B. Rasenpflaster, offenfugig gepflasterten Steinen - Fugenbreite mind. 2,0 cm - oder wassergebundener Decke herzustellen. Gartenwege sind nur mit wassergebundener Wegedecke zulässig .
- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 m² mindestens 2 hochstämmige Solitärbäume 2. Ordnung oder 2 Obstbäume der aufgeführten Pflanzenartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen auf je 4 Stellplätze bzw. Carports ein hochstämmiger Laubbaum 2.Ordnung aus den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.5 Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anteilig auf je 30 m² 1 Heister oder Laubbaum 2.Ordnung und 30 Sträucher der aufgeführten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist mit Leitgehölzen aus Pflanzen der Pflanzenartenliste herzustellen.
- 5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die auf der privaten Grünfläche zwischen der Gemein-schaftsfläche und der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Hecke zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust mit einer Hecke aus Arten der aufgeführten Pflanzenartenliste zu ersetzen.
- 5.7 Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhaltende Einzelbaum ist dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.
- 5.8 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus dem Plangebiet zu verpflanzenden 2 Einzelbäume sind bei Verlust innerhalb von 2 Jahren nach dem Verpflanzen gleichwertig mit Bäumen 1.Ordnung aus der aufgeführten Pflanzenartenliste zu ersetzen.
- 5.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Dachflächen der Wohngebäude dauerhaft und flächendeckend extensiv mit einem Flächenanteil von 60 % zu begrünen. Die Dachflächen der Carports sind flächendeckend und dauerhaft extensiv zu begrünen.
6. **Festsetzung zur Entsorgung des Niederschlagswassers**
Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzten Fläche ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser des Plangebiets i. S. d. § 51 a LVG NW zu versickern.
7. **Immissionsschutz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf der mit (A) gekennzeichneten überbaubaren Grund-stücksfläche (südwestliche Hausgruppe) gemäß DIN 4109 ein Bauschalldämmmaß von R'w,res = 35dB einzuhalten. An den von der Vehrenbergstraße abgewandten Gebäudesseiten (rückwärtig) ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB zulässig. Darüber hinaus sind in allen Schlaf- und Kinderzimmern sämtlicher Geschosse dieser Haus-gruppe, mit Ausnahme der Räume , deren Außenwände ausschließlich an der zur Vehrenberg-straße abgewandten Seite (rückwärtig) liegen, schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

1. Zur Einfriedung der privaten Gärten, einschl. der Einfriedung zur öffentlichen Grünanlage, sind nur max. 1,60 m hohe Hecken mit Arten der Pflanzenartenliste und Hecken mit Arten der Pflanzenartenliste in Verbindung mit max. 1,00 m hohen Maschendrahtzäunen zulässig. Unzulässig sind Mauern sowie undurchsichtige Flechtzäune aller Art.

Hinweis:

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

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet	--- --	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)	oBt	Gemeinschafts-Stellplätze
0.5	Geschoßflächenzahl (GFZ)	oCp	Gemeinschafts-Carports
II	Zahl der Vollgeschosse	oFb	Gemeinschafts-Fahrradstellplätze
o	offene Bauweise	oMü	Gemeinschafts-Müllabstellplatz
△	nur Hausgruppen zulässig	□□□□	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) belastete Fläche
— — — —	Baugrenze	— — — —	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) belastete Fläche
□	Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser als Gemeinschaftsanlage	— — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
□	öffentl. Grünfläche, "Abschirmgrün"		
□	private Grünfläche		
□	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
●	zu erhaltender Einzelbaum		

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

PD	Pulldach
5-10°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Hinweise

- geplanter Standort zum Anpflanzen von Einzelbäumen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3 und 5.4)
- begrüntes Dach (siehe textl. Festsetzung Nr.5.9)
- nichtbegrüntes Dach des Staffelgeschosses
- geplante Grundstücksgrenze

Bestandsangaben

- Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. und Durchfahrt
- Wirtschafts- u. Industriegebäude
- Gebäude mit auskragenden Geschossen
- Flurstücksgrenze mit Nummer
- Begrenzung v. Fahrh. u. Wegen
- Abwasserschacht
- Baum
- Laterne

Pflanzenartenliste:

Bäume 1.Ordnung
Fagus sylvatica Rot-Buche

Qualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe: 25/30 cm.

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre Feld-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Crataegus spec. Weißdorn
Obstgehölze Apfel, Birne, Pflaume, Sauerkirsche, Walnuss

Qualitäten: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe: 16/16 cm Stammumfang in 1,80 m Höhe: 16/16 cm

Straucharten

Amelanchier laevis
Buddleja davidii
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Daphne mezereum
Evonymus europaeus
Hamamelis mollis
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Ribes alpinum
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Taxus baccata
Viburnum opulus

Qualitäten: 3 x verpflanzt, Höhe 80-150 cm

Kahle Felsenbirne
Sommerflieder
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Seidelbast
Pfaffenhütchen
Zaubernuss
Hülse
Gewöhnlicher Liguster
Alpenjohannisbeere
Schwarzer Holunder
Trauben Holunder
Eibe
Wasser-Schneeball

Für die Richtigkeit der Planunterlagen:

Datum: den 0212.1999

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121 am 05.04.2001 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 29.11.2019

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121 am 05.04.2001 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 29.11.2019

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) a) in Form einer Bürgerversammlung am b) durch Planauslegung in der Zeit vom 07.08.2000 bis 21.08.2000 einstufenden

Gladbeck, den 24.03.2000

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 23.11.2000 beschlossen.

Gladbeck, den 24.11.2000

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121 am 05.04.2001 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 05.04.2001

Angefertigt durch
BÖRNER + BÖRNER Gladbeck, Architekt und Ingenieur
GRÜNKONTOR Münster, Dipl.-Ing. M. Kolbe, Landschaftsarchitekt
Gladbeck, den 9.11.2000

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat

Gladbeck, den 22.08.2000

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 08.01.2001 bis 08.02.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gladbeck, den 09.02.2001

Die Ortsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 6/01 der Stadt Gladbeck vom 23.04.2001 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gladbeck, den 24.04.2001

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
§§ 7 und 41 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW 1997 S. 455).

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichnungsverordnung (1999 - PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW, S. 256).

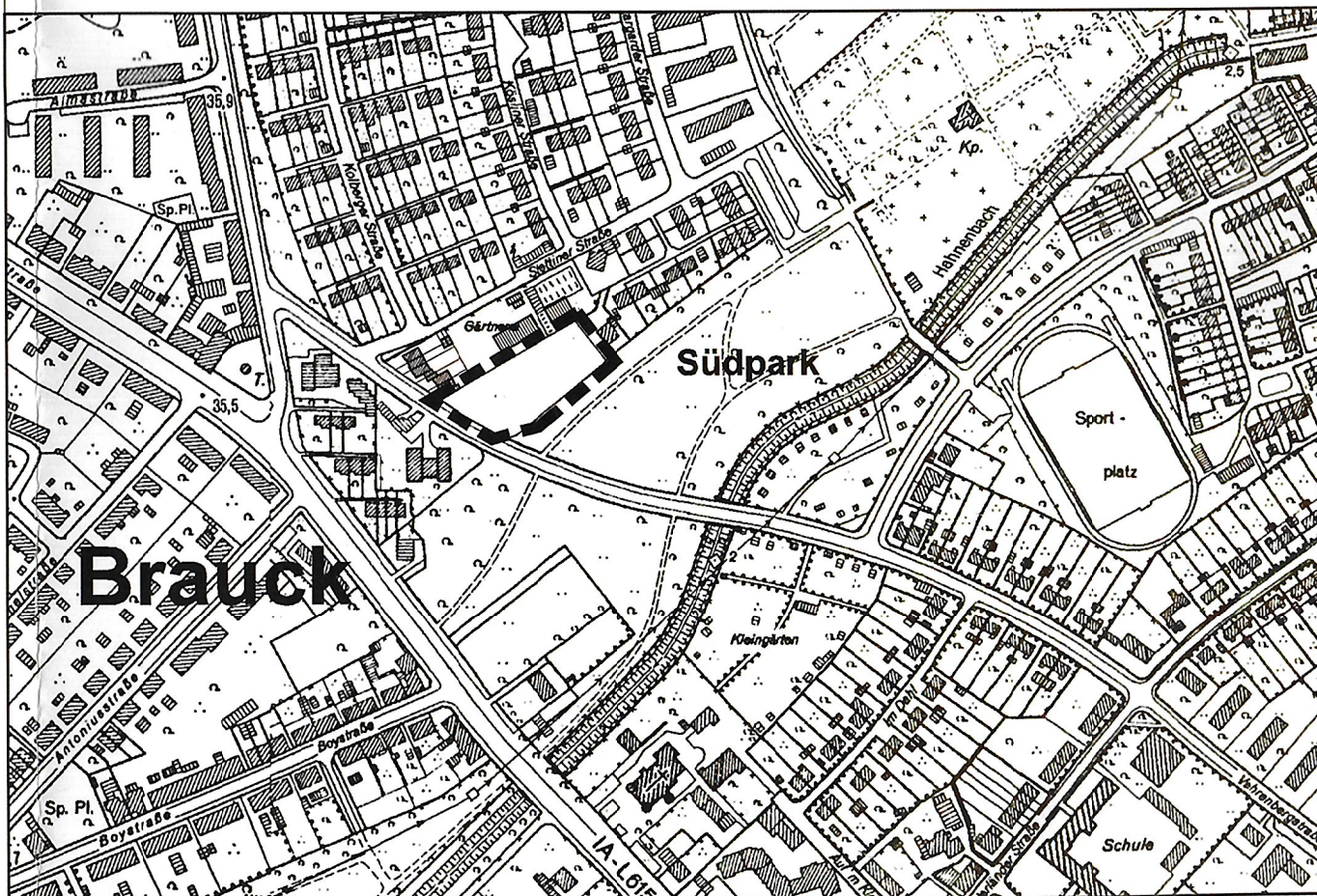
Bundesnaturschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LVG)
Landeswassergesetz - Neufassung in der Form der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV-NW S.926).

Hinweise

1. **Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Münster (Tel.0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u.16 DSchG).
2. **Kampfmittelbeseitigung**
Vor Baubeginn ist die Bezirksregierung rechtzeitig zu informieren und das Grundstück nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.

Übersichtsplan in M 1:5000



Erstausfertigung
Stadt Gladbeck

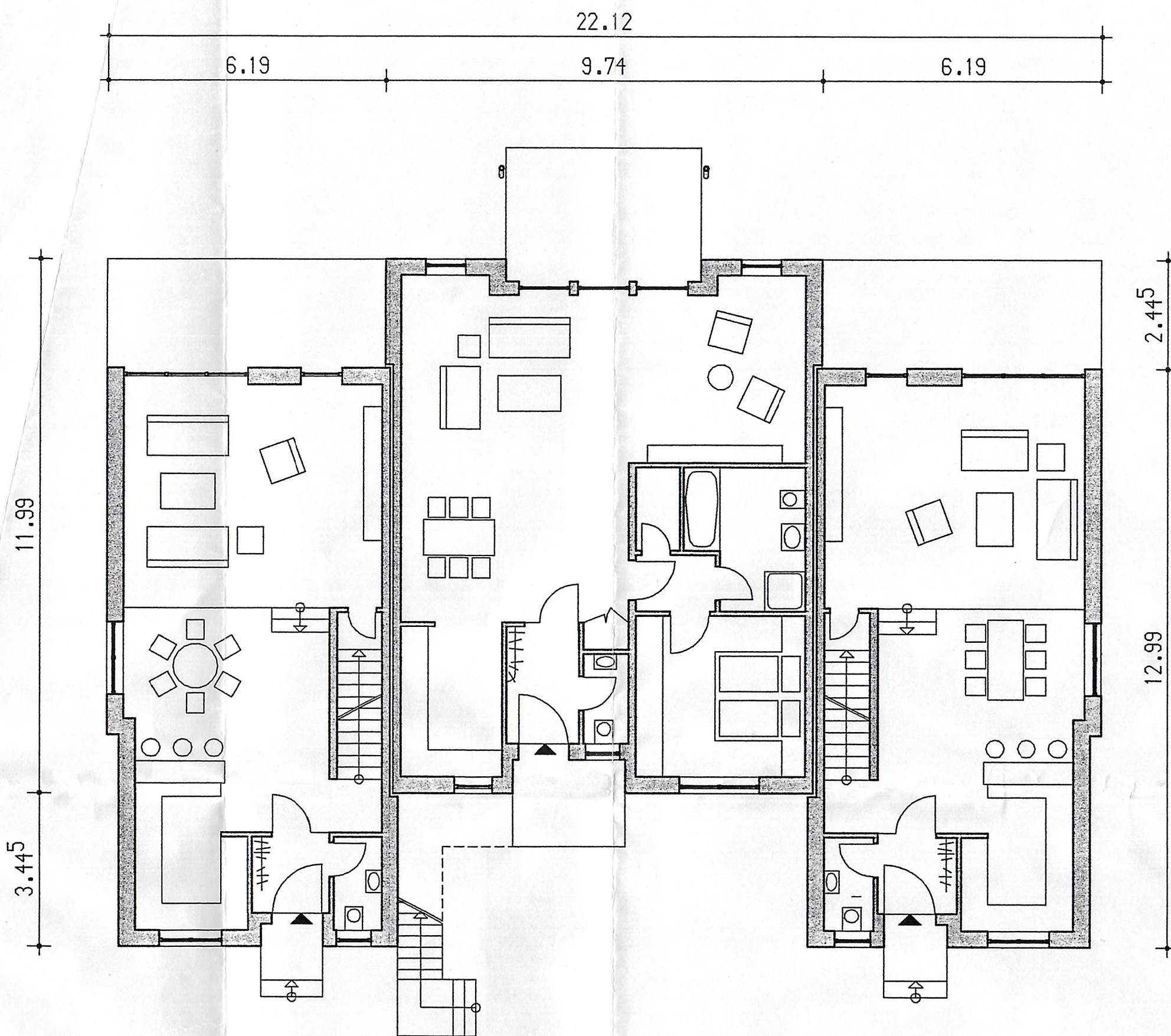
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.121

Gebiet: Vehrenbergstraße

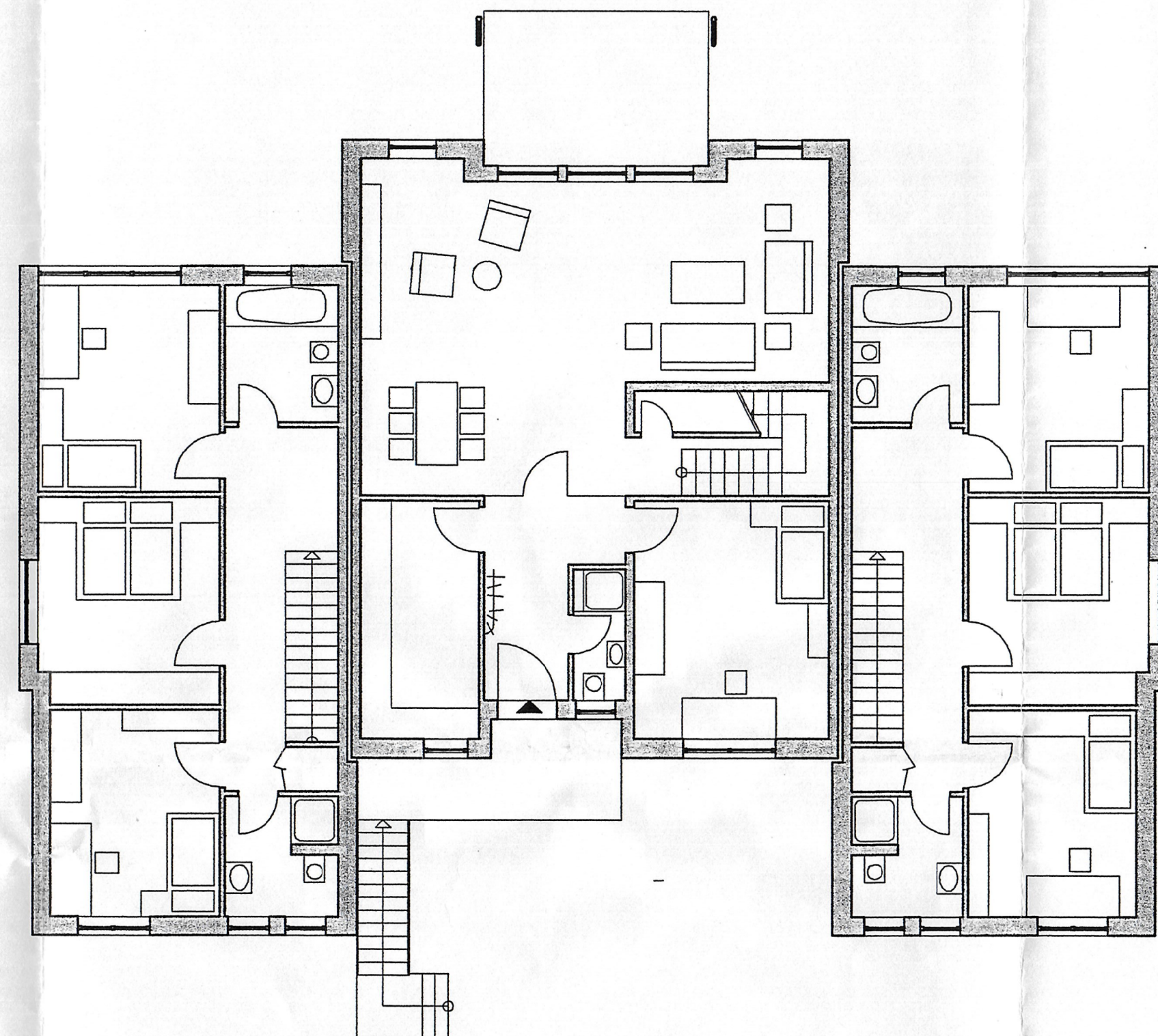
Blatt 1

Maßstab 1:250

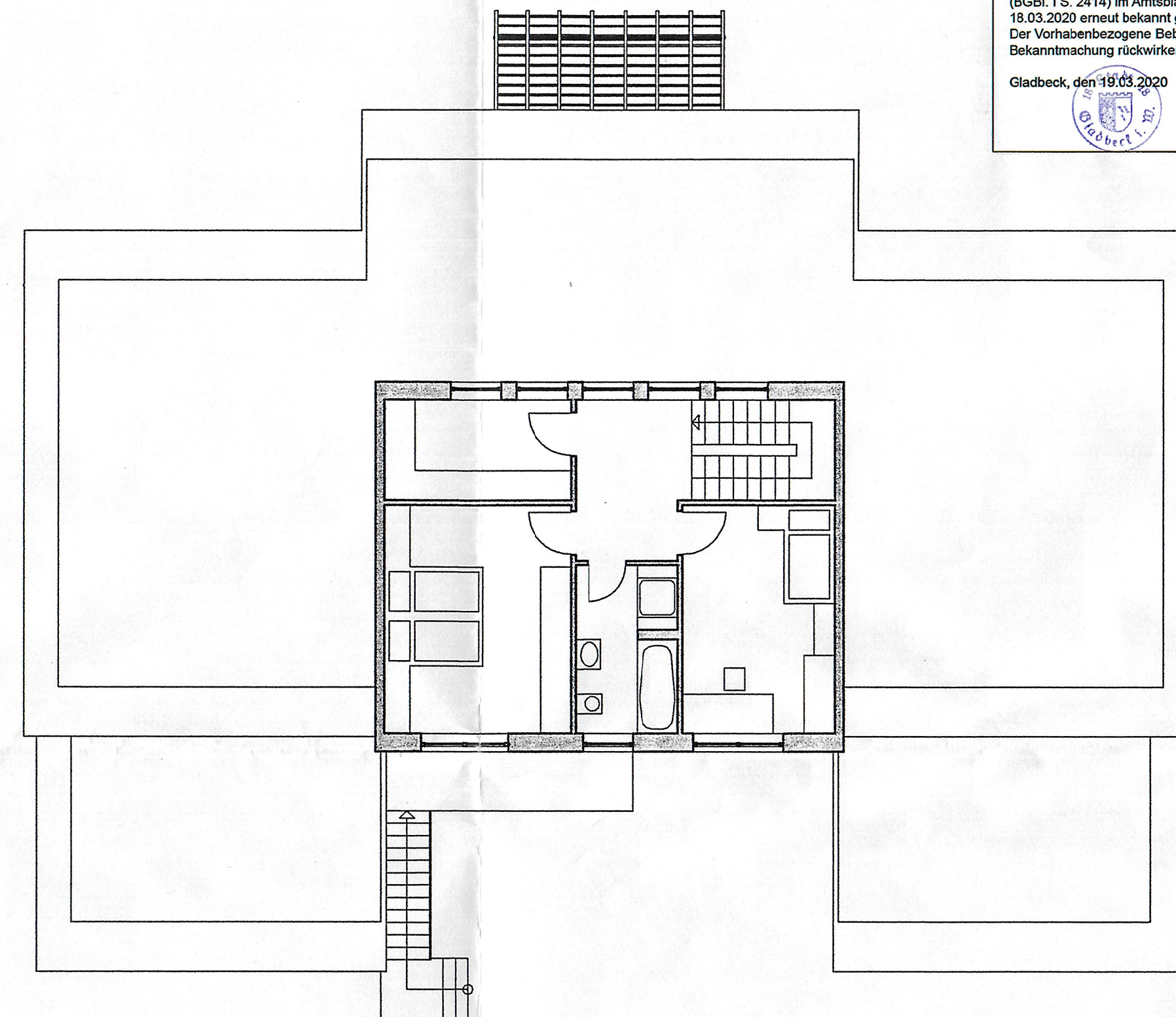
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1 und 2
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 01.03.2001



ERDGESCHOSS



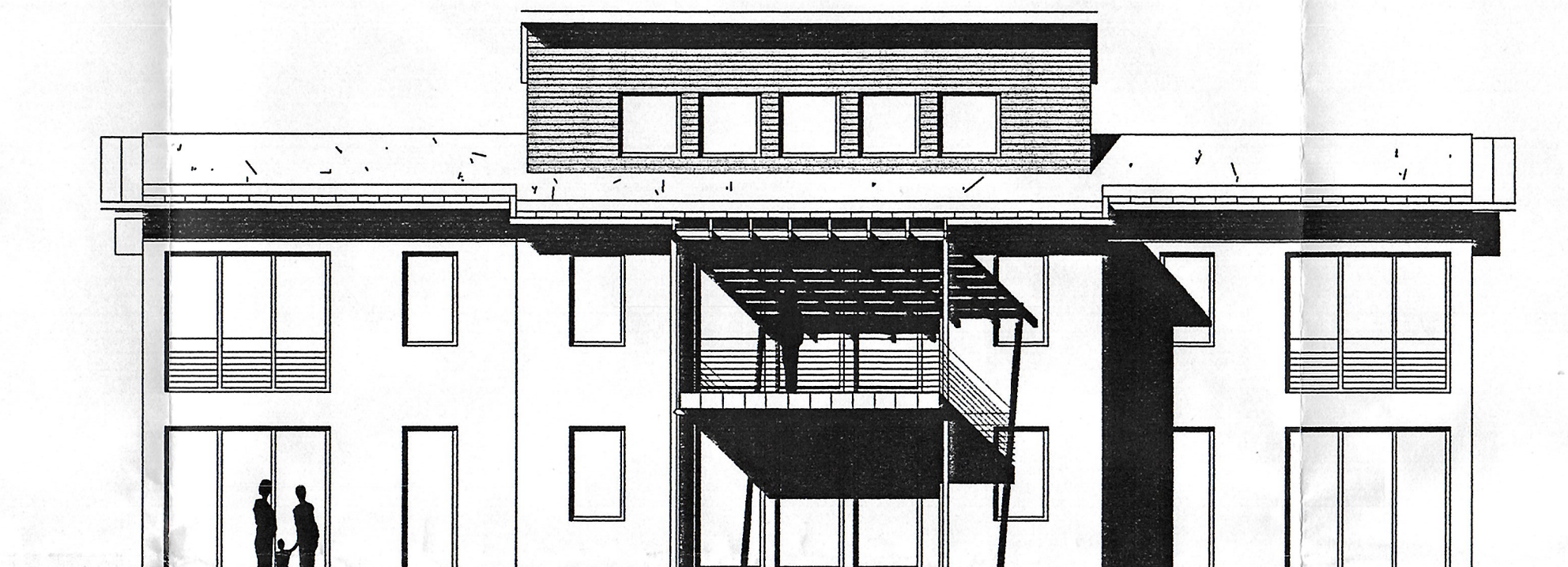
OBERGESCHOSS



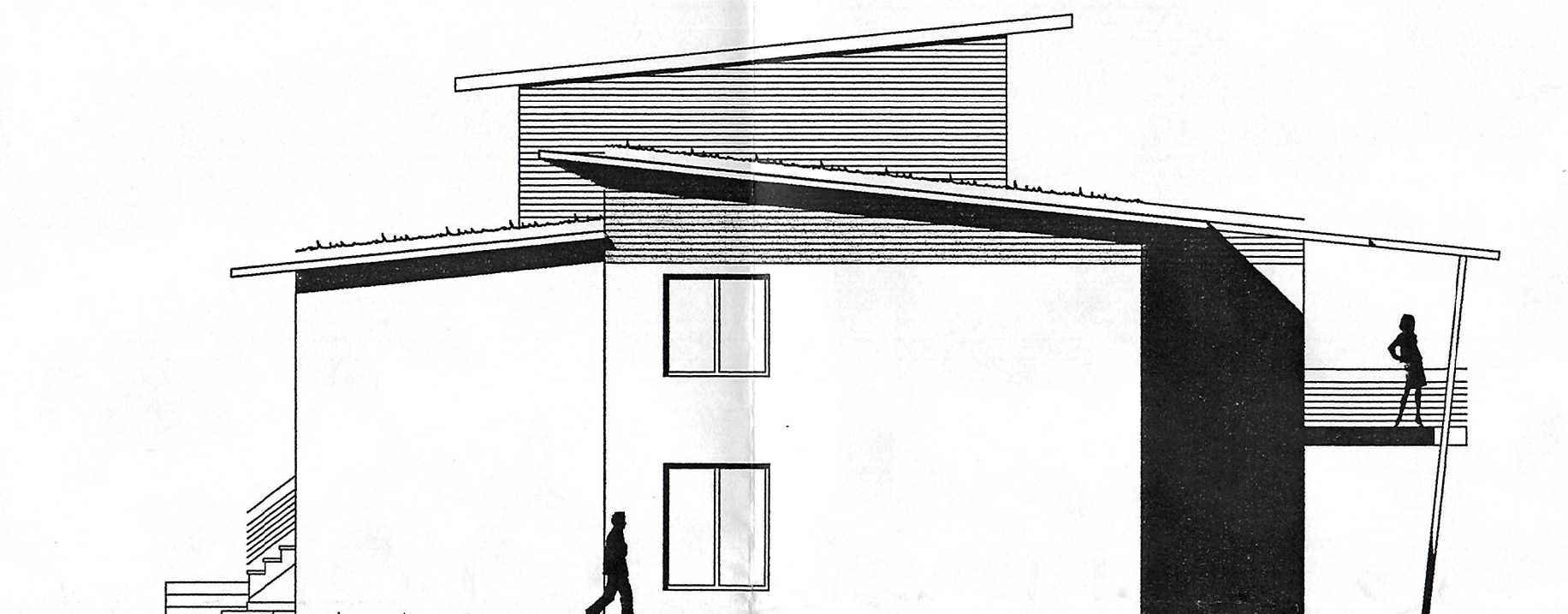
DACHGESCHOSS



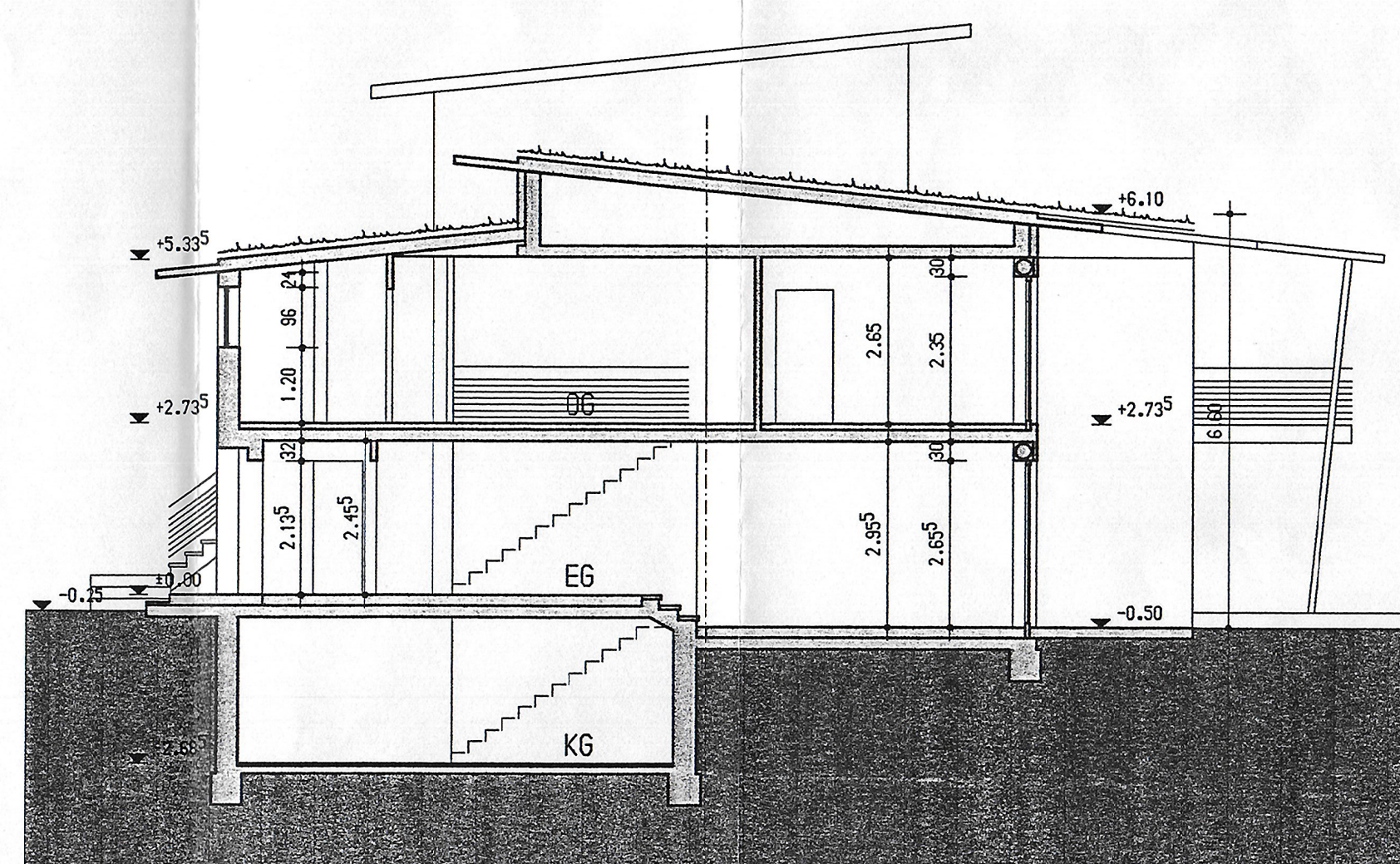
NORDANSICHT



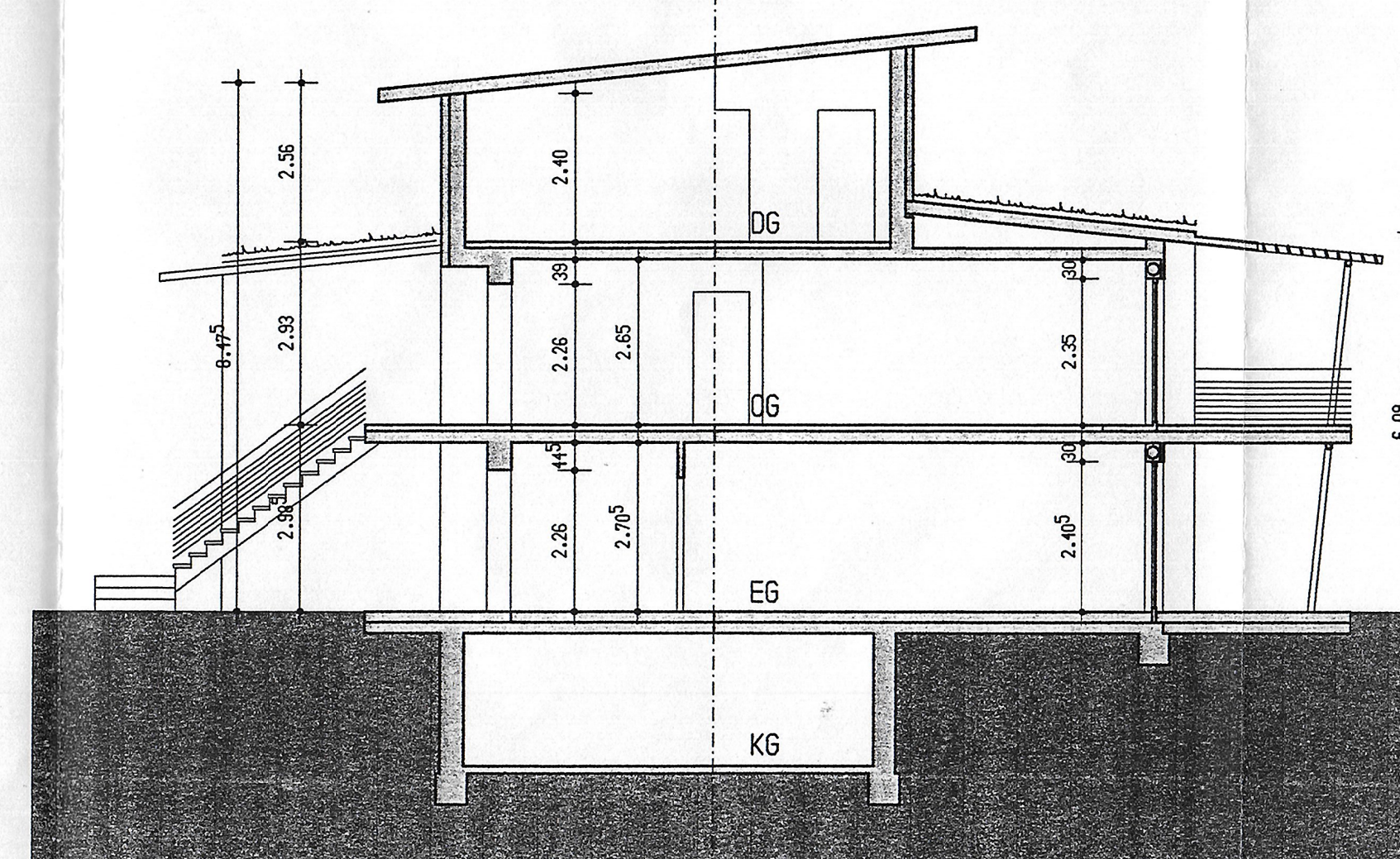
SÜDANSICHT



WESTANSICHT



SCHNITT EINFAMILIENWOHNHAUS

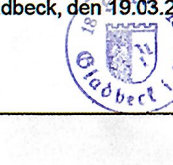
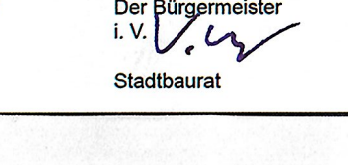
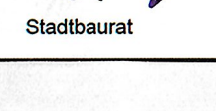


SCHNITT MEHRFAMILIENWOHNHAUS

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121 am 05.04.2001 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 28.11.2019

 
Bürgermeister

Die Ortsatzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414) im Amtsblatt Nr. 09/20 der Stadt Gladbeck vom 15.03.2005 erneut bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 23.04.2001 in Kraft.
Gladbeck, den 19.03.2020

 
Der Bürgermeister
i.V. 
Stadtbaureat

Für die Richtigkeit der Planunterlagen:

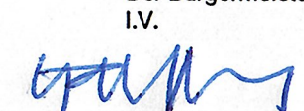
Gutaberg-ein

Angefertigt durch
BÖRNER + BÖRNER Dorsten, Stabplaner und Architekten BDA SRL
in Zusammenarbeit mit
DIPL.-ING. FRANK BOENKE Gladbeck, Architekt und Ingenieur
GRÜNKONTOR Münster, Dipl.-Ing. M. Kötter, Landschaftsplanung
Gladbeck, den 9.11.2000

Dipl.-Ing. H. Böner
Dipl.-Ing. F. Boenke
Dipl.-Ing. M. Kötter

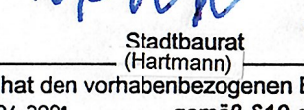
Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Einleitung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat
(1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) a) in Form einer Bürgerversammlung am
b) durch Planauslegung in der Zeit vom 07.08.2000 bis
21.08.2000 einstimmig beschlossen.

Gladbeck, den 24.03.2000

Der Bürgermeister
i.V. 
Stadtbaureat (Hartmann)

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 23.11.2000 beschlossen.

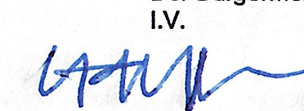
Gladbeck, den 24.11.2000

Der Bürgermeister
i.V. 
Stadtbaureat (Hartmann)

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 121 am 05.04.2001
Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.
Gladbeck vom 23.04.2001

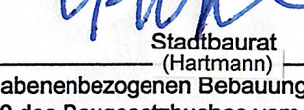
Gladbeck, den 06.04.2001

Bürgermeister
(Schwerdt)

Der Bürgermeister
i.V. 
Stadtbaureat (Hartmann)

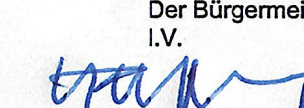
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.01.2001 bis 08.02.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 09.02.2001

Der Bürgermeister
i.V. 
Stadtbaureat (Hartmann)

Die Ortsatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 121 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 9/01 der Stadt Gladbeck vom 23.04.2001 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gladbeck, den 24.04.2001

Der Bürgermeister
i.V. 
Stadtbaureat (Hartmann)

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
§§ 7 und 41 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW 1997 S. 458).

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung (1990 - PlanzV 90)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

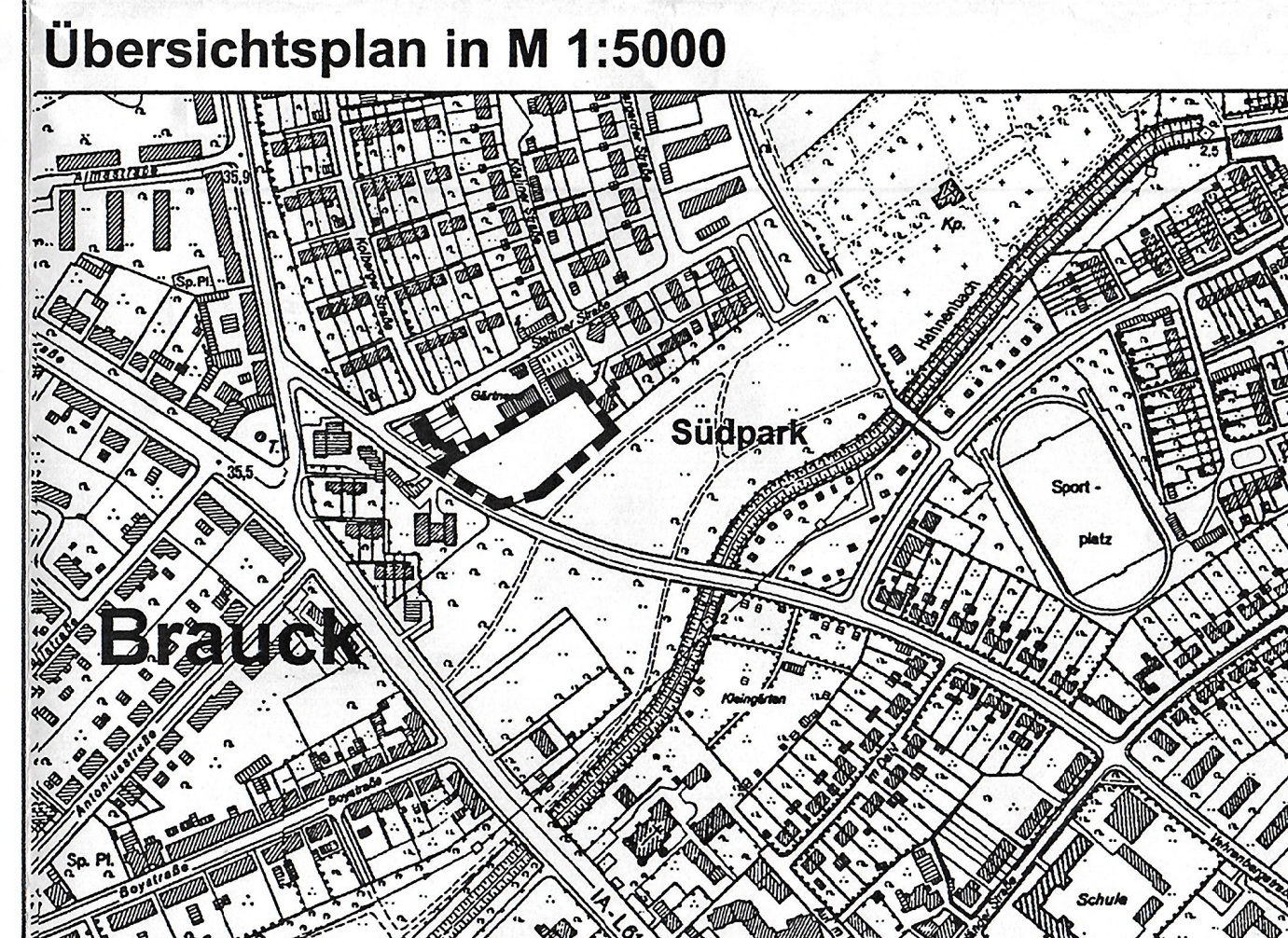
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NW, S. 256).

Bundesnaturschutzgesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)
Landeswassergesetz - Neufassung in der Form der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV-NW S.926).

Hinweise

- Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Münster (Tel.0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u.16 DSchG).
- Kampfmittelbeseitigung**
Vor Baubeginn ist die Bezirksregierung rechtzeitig zu informieren und das Grundstück nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.



Erstausfertigung
Stadt Gladbeck

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.121**

Gebiet: Vehrenbergstraße **Blatt 2**

Maßstab 1:100

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Blättern 1 und 2
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 01.03.2001

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.