

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

1.0 Maß der baulichen Nutzung (Höhen) gemäß § 9 (1) BauGB i.V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrspur bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.

2.0 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im WR1-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig sind.

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

Nachfolgende Festsetzungen beziehen sich auf das WR-Gebiet (WR1 und WR2).

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Höhe

Die Sockelhöhe, Drenpelhöhe, Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

1.3 Dachdeckung

Dächer sind mit Ziegeln in schwarzer / anthrazitfarbener oder naturrot / rotbrauner Farbe einzudecken. Die Eindeckung hat bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich zu erfolgen.

2.0 Garagen

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

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind unzulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Baufucht. Für Vorgärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4,0 m und Höhe von 2,0 m zulässig.

3.2 Vorgartennutzung

Die Vorgärten sind zu begrünen. Eine Nutzung der Flächen vor dem Haus als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz ist unzulässig.

Hinweise:

Wandhöhe (WH):

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.

Gebäudehöhe (OK):

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

Firsthöhe (FH):

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Firstes der baulichen Anlage.

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 und Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 BSchG).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks, evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBodG) Kontakt mit den zuständigen Bergwerksgeleitern, hier: Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44620 Herne, sowie Krupp Hoersch Stahl GmbH, vertreten durch ThyssenKrupp Real Estate GmbH, Postfach 102165, 45021 Essen, aufzunehmen.

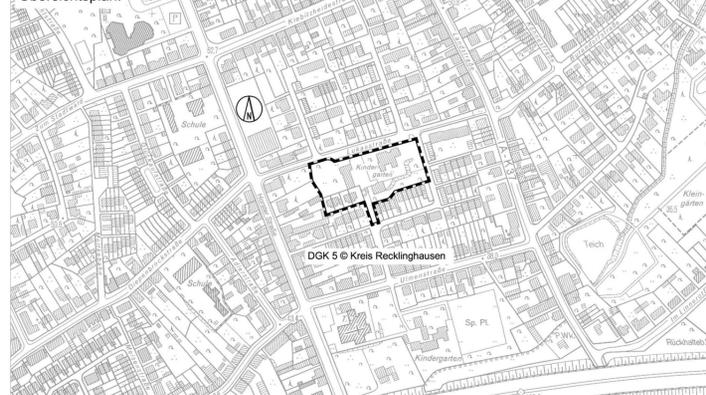
Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 25.04.2008. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasterschweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenbestandes erforderlich sein können. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasterschweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

Geländeanlagen

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

Übersichtsplan:



Legende

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- WR Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - WH Wandhöhe als Höchstmaß
 - OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume anpflanzen
- Sonstige Planzeichen
 - Greuze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Ga Garagen
 - St Stellplätze
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)

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

- SD Satteldach
- FD Flachdach

Bestandsangaben

- Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Offene Halle
- Gebäude mit auskragenden Geschossen
- Vordach, Oberdachung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Topographische Umrißlinien
- Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen
- Abwasserschacht
- Kabelschacht
- Produktenfermleitungsschacht
- Baum
- Laterne
- Fernsprechtürhäuschen
- Schaltkasten oberirdisch
- Strassensinkkasten
- Hydrant
- Bushaltestelle
- 54.23Höhe über NHN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW 2000 S. 286)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
- Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 296 / SGV NW 77)
- Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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.

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 10a
5. Änderung
Gebiet: Kiebitzheide- / Ulmenstraße

Gemarkung Gladbeck
Flur 68
Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 08.02.2012

<p>Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (siehe Hinweis Vermessung)</p> <p>Gladbeck, den 06.07.2011</p> <p>Ingenieuramt Abt. Vermessung <i>franz</i> Dipl.-Ing.</p>	<p>Angefertigt im Planungsamt: Gladbeck, den 02.11.2011</p> <p><i>Frank</i> Städt. Oberbaurat</p>	<p>Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 5. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 10a gemäß § 2 (1) des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 14.01.2010 beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 15.01.2010</p> <p>Der Bürgermeister i.V. <i>Wich</i> Belgeordneter</p>	<p>Der Stadtplanungs- u. Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Öffentl. Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 17.11.2011 beschlossen.</p> <p>Gladbeck, den 18.11.2011</p> <p>Der Bürgermeister i.V. <i>Wich</i> Belgeordneter</p>	<p>Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 22.03.2012 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 9/12 der Stadt Gladbeck vom 08.05.2012 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Gladbeck, den 23.03.2012</p> <p>Der Bürgermeister <i>Wich</i> Belgeordneter</p>	<p>Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 22.03.2012 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 9/12 der Stadt Gladbeck vom 08.05.2012 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Gladbeck, den 09.05.2012</p> <p>Der Bürgermeister i.V. <i>Wich</i> Belgeordneter</p>
---	---	--	---	---	--