Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 und WA 3) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die max. zulässige Wandhöhe (WH) im WA 1-Gebiet darf 6,80 m und die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) darf 12,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.
Die festgesetzte Wandhöhe (WH) gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 50% der jeweiligen Wandlänge umfassen.

2.1.2 Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) im WA 3-Gebiet darf 11,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.

2.1.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe (OK) im WA 2-Gebiet darf 9,00 m bezogen auf die EFH nicht überschreiten.

2.1.4 Die Oberkante der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen im WA 2- und 3-Gebiet nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.

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

3.1 Baumpflanzungen auf den Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist auf den Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen pro 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, mittelkroniger Laubbaum, in der Qualität als Hochstamm mind. 3 x v m. B. anzupflanzen. Der Stammumfang muss 18-20 cm umfassen. Die Baumbeete müssen einen Wurzelraum von 12,5 cbm aufweisen.

4 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Bauschalldämmmaß
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den allgemeinen Gebäuden entlang der Bottroper Straße (WA 1 und WA 4) für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich. Demnach sind bei Um- und Neubauten an allen Außenbauteilen, die der Bottroper Straße zugewandt sind, Bauschalldämmmaße (R'w,res) in Höhe von 40 dB(A) gemäß DIN 4109, Tabelle 8, einzuhalten.
An den von der Bottroper Straße abgewandten seitlichen Gebäudeteilen ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

4.2 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im gesamten Plangebiet in allen zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sämtlicher Geschosse schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW gelten für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 die folgenden gestalterischen Festsetzungen:

1.0 Vorgärten
Vorgartenflächen sind 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 Baufluchtlinie in der kompletten Breite des Grundstücks)*

2.0 Einfriedungen
Einfriedungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,40 m Höhe zulässig.

Hinweise

1.0 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/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2.0 Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, Kontakt aufzunehmen.

3.0 Wandhöhe:
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.

4.0 DIN 4109
Die zugrunde gelegte DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - kann im Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

5.0 Vermessung
Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 18.11.2009.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis 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 Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

Legende:

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Versorgungsfläche Elektrizität

Grünflächen
- Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 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
- GSt/St — Gemeinschaftsstellplätze / Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

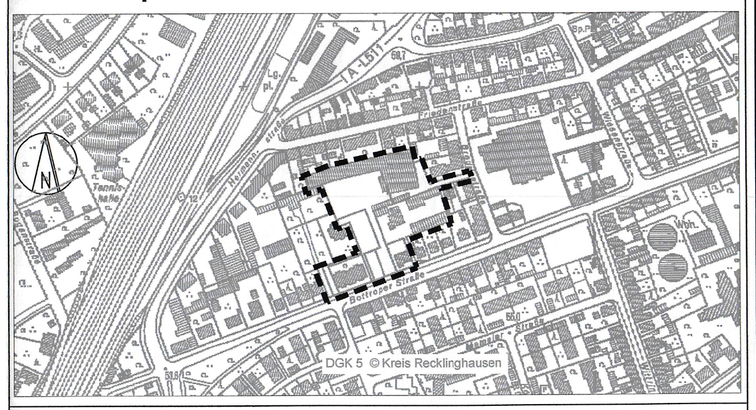
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 BauO NRW

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach

Bestandsangaben

- 15 II — Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Offene Halle
- 16 — Gebäude mit auskragenden Geschossen
- 17 — Vordach, Überdachung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Topographische Umrißlinien
- Begrenzungen v. Fahrb. u. Wegen
- Abwasserschacht
- Kabelschacht
- P — Produktenfernleitungsschacht
- Baum
- Laterne
- Fernsprechhäuschen
- Schaltkasten oberirdisch
- Strassensinkkasten
- Hydrant
- Bushaltestelle
- 54,23 — Höhe über NHN

Übersichtsplan:



Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan Nr. 61
2. Änderung

Gebiet: Mühlenstraße

Gemarkung Gladbeck
Flur 102
Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 15.08.2012

Rechtsgrundlagen:

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV. NW 2000 S. 256)

Landeswassergesetz (LWG NW) in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 295 / SGV NW 77)

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Für die Richtigkeit der Planunterlagen:
(siehe Hinweis Vermessung)
Gladbeck, den 06.06.2012
Ingenieuramt
Abt. Vermessung
Dipl.-Ing

Angefertigt im Planungsamt:
Gladbeck, den 06.06.2012
Städt. Oberbaurat

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 12.03.2009 beschlossen.
Gladbeck, den 13.03.2009
Der Bürgermeister
i.V.
Beigeordneter

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) hat durch Planauslegung in der Zeit vom 09.04.2009 bis 23.04.2009 stattgefunden.
Gladbeck, den 24.04.2009
Der Bürgermeister
i.V.
Beigeordneter

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 05.06.2012 beschlossen.
Gladbeck, den 06.06.2012
Der Bürgermeister
i.V.
Beigeordneter

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 25.06.2012 bis 24.07.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Gladbeck, den 25.07.2012
Der Bürgermeister
i.V.
Beigeordneter

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 am 20.09.2012 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 21.09.2012
Bürgermeister

Die Ortssatzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) im Amtsblatt Nr. 19/12 der Stadt Gladbeck vom 12.10.2012 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden.
Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Gladbeck, den 15.10.2012
Der Bürgermeister
i.V.
Beigeordneter