# Querschnitte Wielandstraße

M. 1 : 100




## Schnitt A - A




## Schnitt B - B

## Erstausfertigung

**2. Änderung** ( Zur 2. Änderung gehört die Begründung vom 30.04.2012 )

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 gemäß § 2 (1) und § 1 (8) i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) am 26.04.2012 beschlossen.

Gladbeck, den 27.04.2012 — Der Bürgermeister I.V. — Beigeordneter

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) am 30.08.2012 beschlossen.

Gladbeck, den 31.08.2012 — Der Bürgermeister I.V. — Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.10.2012 bis 22.11.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 23.11.2012 — Der Bürgermeister I.V. — Beigeordneter

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 am 31.01.2013 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 01.02.2013 — Bürgermeister

Die Ortssatzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) im Amtsblatt Nr. 3/2013 der Stadt Gladbeck vom 06.03.2013 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden.
Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gladbeck, den 07.03.2013 — Der Bürgermeister I.V. — Beigeordneter

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 am 24.04.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 29.11.2019 — Der Bürgermeister I.V. — Erster Beigeordneter

Die Ortssatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.102 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) im Amtsblatt Nr. 05/20 der Stadt Gladbeck vom 21.02.2020 erneut bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 11.06.2008 in Kraft.

Gladbeck, den 24.02.2020 — Der Bürgermeister I.V. — Stadtbaurat

Für die Richtigkeit der Planunterlagen (Stand 31.07.2003):

Gladbeck, den 20.06.2005 — Ingenieuramt Abt. Vermessung — gez. Giering — Dipl.-Ing.

Angefertigt im Planungsamt:

Gladbeck, den 20.06.2005 — gez. Hirschfelde — Dipl.-Ing.

Der Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) am 24.08.2000 beschlossen.

Gladbeck, den 21.08.2001 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Stojan — Stadtbaurat

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) hat
a) in Form einer Bürgerversammlung am
b) durch Planauslegung in der Zeit vom 28.05.2004 bis 09.07.2004 stattgefunden.

Gladbeck, den 12.07.2004 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Stojan — Stadtbaurat

Der Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 102 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) am 24.02.2005 beschlossen.

Gladbeck, den 25.02.2005 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Stojan — Stadtbaurat

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 29.04.2005 bis 28.04.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 29.04.2005 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Stojan — Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 102 am 30.06.2005 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 01.07.2005 — gez. Roland — Bürgermeister

Die Ortssatzung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) im Amtsblatt Nr. 14 / 05 der Stadt Gladbeck vom 22.08.2005 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden.
Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gladbeck, den 23.08.2005 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Stojan — Stadtbaurat

### 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. 296 / 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.

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

**1. Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 22) kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (EFH) dürfen nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenfahrbahn bzw. des nächstgelegenen Erschließungsweges liegen.
Drempel sind bei zweigeschossigen Gebäuden nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
Gemäß § 18 BauNVO darf die maximal zulässige Wandhöhe im WR 1- bis WR 20-Gebiet (Neubaubereich) 6,50 m nicht überschreiten (jeweils bezogen auf EFH).
Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, sofern diese nicht mehr als 30% der jeweiligen Wandlänge umfassen.
Die maximal zulässige Firsthöhe im WR 1- bis WR 20-Gebiet (Neubaubereich) wird in Abhängigkeit zur gewählten Dachform bei Satteldächern auf 12,50 m und bei Walmdächern auf 11,50 m begrenzt (jeweils bezogen auf EFH).

**2.2 Abweichende Bauweise / Kettenhäuser**
In den WR-Gebieten 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 Grundstücksgrenzwand keine seitlichen Abstände (Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauONRW) erforderlich sind.
Bei einer zusätzlichen Überbauung der einseitigen Abstandsfläche (Überbauung der Garage) gilt dann die geschlossene Bauweise.

**3. Garagen / Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Die maximale Länge von Garagen bzw. Carports wird auf 9,0 m beschränkt. Hierbei kann eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.

**4. 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 und Anlagen für die Kleintierhaltung mit einer Grundfläche von mehr als 2,5 qm.
Ausdrücklich zulässig sind Gerätehäume, 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. Gemeinschaftsanlagen**
Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO werden die Flächenanteile an den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GGA, GSt) der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO hinzugerechnet.
Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach den §§ 135 a-c des BauGB vom 01.06.1999 definierten Erschließungsanlagen. Auf die entsprechende Ziffer der Satzung wird verwiesen.

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 20), der Planstraßen und der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

**6.1 Baumpflanzung entlang des Weges (M1)**
Auf der nördlichen Seite der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind entlang des zukünftigen Weges (Südseite) mindestens 36 Einzelbäume 1. Ordnung in der Qualität als Hochstamm 3 x v.m. B. STU 16-18 cm (siehe nachfolgende Pflanzliste 1) mit einem Pflanzabstand von ca. 15,0 m anzupflanzen.

Pflanzliste 1:

| | |
|---|---|
| Eßkastanie | *Castanea sativa* |
| Stieleiche | *Quercus robur* |
| Winterlinde | *Tilia cordata* |

**6.2 Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie Straßenfläche (M2)**
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Fläche sowie an geeigneten Stellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraßen) sind mindestens 59 Einzelbäume 2. Ordnung in der Qualität als Hochstamm 3 x v.m. B. STU 16-18 cm (siehe nachfolgende Pflanzliste 2) anzupflanzen. (Die im Bebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.) Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Gladbeck abzustimmen.

Pflanzliste 2:

| | |
|---|---|
| Spitzahorn | *Acer platanoides* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Esche | *Fraxinus excelsior* |
| Vogelkirsche | *Prunus avium* |
| Walnuß | *Corylus colurna* |

**6.3 Baumpflanzung innerhalb der Straßenfläche Wielandstraße (M3)**
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind der Baumbestand, bestehend aus 47 Straßenbäumen, zu sichern bzw. zu ersetzen. Die aufgrund der neuen Bebauung entfallenden Bäume 2. Ordnung sind in der Qualität als Hochstamm 3 x v.m. B. STU 16-18 cm (siehe nachfolgende Pflanzliste 3) zu ersetzen.

Pflanzliste 3:

| | |
|---|---|
| Rosskastanie | *Aesculus hippocastanum* |
| Robinie | *Robinia pseudoacacia* |

**6.4 Anlage von strukturreichen Feldgehölzhecken (M4)**
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind 8,0 m breite Feldgehölzhecken mit einer Gesamtgröße von ca. 5.200 qm anzupflanzen. Diese sind aus standortgerechten Gehölzen herzustellen und mit einigen Überhältern zu gestalten. Die Pflanzung soll als Schutzpflanzung einmal direkt an das bestehende Naturschutzgebiet gepflanzt werden und zum anderen als Streifen über die gesamte Freifläche verteilt werden. Die Pflanzungen sollen jeweils eine Länge von 15,0 m nicht unterschreiten, so dass sie auch als Vogelschutzpflanzungen dienen.
Die folgenden Sträucher sind in der Qualität, 2 x v. o. B. 100- 125 und die Bäume 1. sowie 2. Ordnung als Heister m. B. 125 - 150 zu verwenden.
Die Pflanzung sollte zu 80% aus den genannten Sträuchern und zu 20 % aus den Bäumen 1. und 2. Ordnung (siehe nachfolgender Pflanzliste 4) bestehen.
Unterhalb der vorhandenen Hochspannungsfreileitung und innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur solche Gehölze angepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von 5,00 nicht überschreiten.

Pflanzliste 4:

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Gemeiner Schneeball | *Viburnum opulus* |
| Schwarzer Holunder | *Sambucus nigra* |
| Weissdorn | *Crataegus monogyna* |
| Hasel | *Corylus avellana* |
| Kornelkirsche | *Cornus mas* |
| Hundsrose | *Rosa canina* |
| Traubenkirsche | *Prunus padus* |
| Pfaffenhut | *Euonymus europaeus* |
| Brombeere | *Rubus fruticosus* |

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Stieleiche | *Quercus robur* |

Bäume 2. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Hainbuche | *Carpinus betulus* |
| Vogelkirsche | *Prunus avium* |
| Esche | *Fraxinus excelsior* |

**6.5 Extensive Wiese (M5)**
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche soll eine ca. 14.200 qm große extensive Wiese durch eine Ansaat aus 5 Grassorten mit einem Anteil von 65% und 9 Wildblumenarten mit einem Anteil von 15% (siehe nachfolgende Pflanzliste 5) entstehen. (Auf die Aussagen zur Saatgutmischung bzw. der Pflegemaßnahmen wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.)

Pflanzliste 5:

| | |
|---|---|
| Gemeine Schafgabe | *Achillea millefolium/Hundsamille* |
| Straußgras | *Agrostis stolonifera* |
| Ruchgras | *Anthoxanthum odoratum* |
| Hundskamille | *Anthemis arvensis* |
| Wegwarte | *Cichorium intybus* |
| Wilde Möhre | *Daucus carota* |
| Wiesenstorchschnabel | *Geranium pratense* |
| Wiesenmargarite | *Leucanthemum vulgare* |
| Ausdauernder Lein | *Lolium perenne* |
| Saatmohn | *Papaver dubium* |
| Wiesenrispe | *Poa pratensis* |
| Wiesensalbei | *Salvia pratense* |
| Goldhafer | *Trisetum flavescens* |
| Ackerehrenpreis | *Veronica arvensis* |

**6.6 Regenrückhaltebecken (M6)**
Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M6 gekennzeichneten Fläche soll ein Regenrückhaltebecken mit einem Aufnahmevolumen von ca. 1.400 cbm und einer Ausdehnung von ca. 140,0 m x 25,0 m als Erdbecken gebaut werden.
Die Regenrückhaltefläche ist mit einem Landschaftsrainen herzustellen. Herbei ist eine spezielle Aussaatmischung für Feuchtwiesen, die zu den Gräsern auch das Wachstum für feuchte Stauden ermöglicht, zu verwenden. Die Eingrünung der wechselnden Böschungen soll abschnittsweise mit einer lockeren Bepflanzung naturnah ausgestaltet werden.
Nördlich und südlich des Regenrückhaltebeckens sind Schutzstreifen in einer Breite von 5,0 m einzuhalten. Insbesondere der Trennbereich zwischen der vorhandenen Bepflanzung des Naturschutzgebietes und der neuen Böschung des Regenrückhaltebeckens ist dauerhaft freizuhalten (d.h.: auf diesem Streifen darf kein Bodenab- oder -auftrag erfolgen).

**6.7 Umgestaltung öffentliche Grünfläche (M7)**
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche (Spielplatzbereich, Parkanlage) ist in den Randbereichen naturnah auszugestalten (siehe hierzu Punkt 6.4 und 6.5 mit den entsprechenden Pflanzlisten 4 und 5).

**6.8 Zuordnung**
Die unter Ziffer 6.1 bis 6.7 definierten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Reinen Wohngebiet (WR 1 bis WR 20) zu 68%, den öffentlich landrathen zu 31% sowie der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) zu 1% zugeordnet.

## Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG NW

**1. Niederschlagswasserbeseitigung**
Das im WR 1- bis WR 20-Gebiet auf den bebauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist i.S.d. § 51 a LWG NW der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M5 gekennzeichneten Fläche zuzuführen, dort zwischenzuspeichern (Retention) und über einen gedrosselten Ablauf ortsnah in den Nattbach einzuleiten.

Von diesen Regelungen bleibt die Nutzung des Regenwassers, sog. Grauwassernutzung, für die Toilettenspülung, Gartenbewässerung usw., mit Hilfe einer Regenwasserzisterne unberührt.

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

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich lediglich auf den WR 1- bis WR 20-Bereich (Neubaubereich).

**1 Bauwerksgestaltung**
Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Wandhöhe *sowie Firsthöhe* ist bei der Errichtung von Doppelhäusern einheitlich vorzusehen.

**1.1 Dächer**

**1.1.1 Dachform des Hauptbaukörpers**
Als Dachform innerhalb der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung sind jeweils symmetrisch geneigte Satteldächer *und Walmdächer* mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig. *Bei Walmdächern ist der Walm bis auf die Hauptfirste des Gebäudes durchzuführen. Die Firstlänge eines Walmdaches muss mindestens ein Drittel der entsprechenden Traufläge betragen.*

**1.1.2 Dacheindeckung**
Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. für jede Doppelhauseinheit muss die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen. Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farbtönen rot sowie rotbraun. Engobierte, glasierte (hochglänzende) Pfannen und farblich unterschiedliche ("geflammte") Dacheindeckungen sind unzulässig.

**1.1.3 Dachüberstand**
Dachüberstände der Kettenhäuser (abweichende Bauweise) sind bei giebelständigen Satteldachgebäuden seitlich nicht zulässig.
Bei Satteldächern sind Dachüberstände bis max. 0,40 m, am Ortgang bis max. 0,10 m zulässig. Die Traufe ist mit gerader, glatter Schalung zu schließen.

**1.1.4 Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben und als Dachhäuschen mit Flach- und Satteldach zulässig. Dachgauben müssen senkrechte Seitenwände haben. In Relation zur Breite darf die Höhe der senkrechten Seitenwand der Gaube das Verhältnis von 1: 1,2 nicht überschreiten.
Die Dacheinigung von Satteldachgauben muss der Dacheinigung des Hauptbaukörpers entsprechen.
Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Breite von max. 50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Mehrere Gauben müssen symmetrisch angeordnet sein und die gleiche Größe und Form aufweisen.
Als Abstände für alle Gauben sind einzuhalten:

- zwischen Gaube und Ortgang: mindestens 2,00 m
- zwischen zwei Gauben: mindestens 1,00 m
- zwischen First und obersten Eindeckpunkt der Gaube in die Dachhaut: min. 0,60 m
- zwischen Gaubenfront und Vorderfront der Gaube: mindestens 0,50 m

Alle Abstände sind in der Dachebene zu ermitteln.

**1.1.5 Dachflächenfenster**
Die Anzahl der Dachflächenfenster ist je Gebäude auf maximal vier mit jeweils höchstens 1,5 m² Glasfläche begrenzt.
Der seitliche Mindestabstand zwischen Dachflächenfenster und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

**1.1.6 Sonnenkollektoren / Photovoltaik**
Die Gehäuse von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen sind farblich der Dachfläche anzupassen.
Der seitlich einzuhaltende Abstand zwischen Solaranlage und Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.

**1.1.7 Dacheinschnitte**
Dacheinschnitte (Loggien) sind unzulässig.

**1.2 Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock bzw. für jede Doppelhauseinheit in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.
Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus glattem, unglasiertem und unbesandeten Klinkern und Putz und mit einer Sockelzone (Höhe: 0,50 - 1,00 m) herzustellen. Bei Putzfassaden ist der Sockel aus sichtbarem Ziegelmauerwerk auszubilden.
Die Klinkerfassaden sind in roten Farbtönen, *geschlämmte* oder verputzte Fassaden in weißen bis hellgrauen bzw. beigen Tönen auszuführen. Folgende Farbbereiche werden bei den genutzten oder geschlämmten Fassaden zugelassen:
Perlweiß RAL-Nr. 1013, Elfenbeinweiß RAL-Nr. 1014, Hellelfenbeinweiß RAL-Nr. 1015, Cremeweiß RAL-Nr. 9001, Grauweiß RAL-Nr. 9002, Reinweiß RAL-Nr. 9010, Pastellweiß RAL-Nr. 9018, Kieselgrau RAL-Nr. 7032, Lichtgrau RAL-Nr. 7035, Achatgrau RAL-Nr. 7038, Telegrau 4 RAL-Nr. 7047.
Die Verwendung glänzender Farben ist nicht gestattet. Die Farben durchfärbter Putze sind in Anlehnung an die vorgeschriebenen Ansichtsfarben zu wählen.
Unzulässig sind insbesondere Verblendungen, wie Riemchen und Platten, Verschieferungen, Holz- und Metallbekleidungen.
Fenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig.

**2. Garagen**
Garagen sind mit Flach-, *Walm-* oder Satteldächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinander liegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe *sowie mit einheitlicher vorderer Bauflucht* auszuführen.

**3. Einfriedungen**
Als Vorgarteneinfriedungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken *(z.B.: Hainbuche, Liguster, Buchsbaum, Eibe, Heckenberberitze)* oder Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Der Vorgarten endet an der vorderen Bauflucht.
Für Wohngärten ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamthöhe von 6,00 m zulässig. Die Einfriedung kann in Stoffmauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen, etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.
Im weiteren sind für Wohngärten Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken (siehe v.g. Pflanzliste) oder in Form von Maschendraht- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig.
Für Wohngärten, die an öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen oder an Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft grenzen, sind Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten *Laubhecken (z.B.: Hainbuche, Liguster, Weissdorn)* sieht *auch* v.g. Pflanzlisten) *vorzunehmen. Zusätzlich ist eine Einfriedung mit Stahlmetzen- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer max. Höhe von jeweils 1,50 m vorzunehmen. 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 hohenen Hecke zu stehen.

**4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Vorgärten sind zu begrünen. Die Flächen vor dem Haus sind nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerplatz zu nutzen. *Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einsehbar sind, mit einem Sichtschutz (z.B. einer Hecke) zu versehen.*
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen, Stellplätzen und Hauseingängen dürfen nur in einer Breite von 3,00 m bzw. 1,50 m befestigt werden.

### Hinweise:

**1. 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.

**2. Drempel:**
Unter Drempelhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses zur Unterkante Fußpfette. bezogen auf die Außenwand, zu verstehen.

**3. Firsthöhe:**
Als Firsthöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante des Firstes.

**4. 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.: 02512/105-22) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 18 BSchG).

**5. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen**
Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zweckes evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG (DSK), Postfach, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**6. Baumstandörte und Parkplatzaufteilungen:**
Die eingezeichneten Baumstandorte und Parkplatzaufteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen lediglich Empfehlungen dar. Die genaue Lage ist im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

**7. Pflanzlisten:**
Ergänzungen bzw. Abweichungen von den Pflanzlisten sind mit dem Planungsamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

Änderungen von textlichen Festsetzungen wurden unterstrichen

**1.Änderung** ( Zur 1.Änderung gehört die Begründung vom 18.09.2007 )

Der Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 gemäß § 2 (1) und § 1 (8) i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) am 23.11.2006 beschlossen.

Gladbeck, den 12.06.2008 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Turn — Stadtbaurat

Der Planungsausschuß der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) am 11.10.2007 beschlossen.

Gladbeck, den 12.06.2008 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Turn — Stadtbaurat

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 22.11.2007 bis 21.12.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 12.06.2008 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Turn — Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 am 24.04.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 12.06.2008 — gez. Roland — Bürgermeister

Die Ortssatzung der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141) im Amtsblatt Nr. 04/08 der Stadt Gladbeck vom 11.06.2008 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden.
Mit dem Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Gladbeck, den 12.06.2008 — Der Bürgermeister I.V. — L.S. — gez. Turn — Stadtbaurat

### 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. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

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

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung

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

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

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

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

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

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

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

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

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 N