



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Höhen für Altbestand**
Die vorhandenen Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Traufhöhen dürfen für die Hauptbaukörper nicht verändert werden. Die festgesetzte Wandhöhe WH bezieht sich ausschließlich auf die bestehenden Hauptbaukörper. (Definition Wandhöhe siehe Hinweis Nr. 1) Die Oberkanten der Erweiterungsbaukörper dürfen mit keinem Bauteil höher ausgeführt werden als die Unterkante des Dachüberstandes des bestehenden Hauptgebäudes.
 - Höhen für Neubauten**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 1,25 m über die Oberkante der nächstgelegenen Straßenebene bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.
- Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Abweichende Bauweise, gemäß § 22, Abs. 4, BauNVO**
(Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in dem mit a) abweichende Bauweise gekennzeichneten WR- bzw. WA-Gebiet die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei einer (nachträglichen) Errichtung bzw. Neuerichtung von Anbauten an die Bestandsgebäude diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entweder auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze und/oder mit bis auf 2,50 m verringerten seitlichen Abständen vor Gebäudenaufbauten (Abstandstafeln im Sinne des § 9 BauNVO) errichtet werden dürfen.

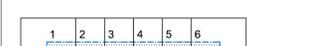
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Höhen für Altbestand**
Die vorhandenen Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Traufhöhen dürfen für die Hauptbaukörper nicht verändert werden. Die festgesetzte Wandhöhe WH bezieht sich ausschließlich auf die bestehenden Hauptbaukörper. (Definition Wandhöhe siehe Hinweis Nr. 1) Die Oberkanten der Erweiterungsbaukörper dürfen mit keinem Bauteil höher ausgeführt werden als die Unterkante des Dachüberstandes des bestehenden Hauptgebäudes.
 - Höhen für Neubauten**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 1,25 m über die Oberkante der nächstgelegenen Straßenebene bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.
- Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Abweichende Bauweise, gemäß § 22, Abs. 4, BauNVO**
(Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in dem mit a) abweichende Bauweise gekennzeichneten WR- bzw. WA-Gebiet die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei einer (nachträglichen) Errichtung bzw. Neuerichtung von Anbauten an die Bestandsgebäude diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entweder auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze und/oder mit bis auf 2,50 m verringerten seitlichen Abständen vor Gebäudenaufbauten (Abstandstafeln im Sinne des § 9 BauNVO) errichtet werden dürfen.

- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Höhen für Altbestand**
Die vorhandenen Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie die Traufhöhen dürfen für die Hauptbaukörper nicht verändert werden. Die festgesetzte Wandhöhe WH bezieht sich ausschließlich auf die bestehenden Hauptbaukörper. (Definition Wandhöhe siehe Hinweis Nr. 1) Die Oberkanten der Erweiterungsbaukörper dürfen mit keinem Bauteil höher ausgeführt werden als die Unterkante des Dachüberstandes des bestehenden Hauptgebäudes.
 - Höhen für Neubauten**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 1,25 m über die Oberkante der nächstgelegenen Straßenebene bzw. dem nächstgelegenen Erschließungsweg liegen.
- Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Abweichende Bauweise, gemäß § 22, Abs. 4, BauNVO**
(Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in dem mit a) abweichende Bauweise gekennzeichneten WR- bzw. WA-Gebiet die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bei einer (nachträglichen) Errichtung bzw. Neuerichtung von Anbauten an die Bestandsgebäude diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entweder auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze und/oder mit bis auf 2,50 m verringerten seitlichen Abständen vor Gebäudenaufbauten (Abstandstafeln im Sinne des § 9 BauNVO) errichtet werden dürfen.

Demnach sind in alle der Ausnutzung der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen je nach Tiefe des Anbaus die unten durch schematische Darstellung definierten Anbauvarianten zulässig. Geeignete Ausnutzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei möglich und zulässig.



Anbau eines eingeschossigen Flachdachbaukörpers bis zur Tiefe des heute vorhandenen Gesamtbaukörpers und Erhalt des vorhandenen Anbaus (Beispiel für Haus 2 und 3)



Anbau eines eingeschossigen Flachdachbaukörpers unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudestruktur (Beispiel für Haus 2 und 3)



Anbau eines eingeschossigen Flachdachbaukörpers bei Abriss des vorhandenen Gebäudebaus (Beispiel für Haus 2 und 3)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erforderlich. Demnach sind an allen Außenbaukörper-Bauschalldämmmaße (Rw) in Höhe von 45 dB(A) gemäß DIN 4109 (1990) Tabelle 8 einzuhalten. An den von Horster Straße bzw. Rothenstraße abgewandten Gebäudeseiten (rückwärtig) ist eine Minderung des festgesetzten Bauschalldämmmaßes um 5 dB(A) zulässig.

5.2 Lüftungseinrichtungen
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Horster Straße sowie Rothenstraße sind an den straßenzugewandten Fassaden in allen Schlaf- und Kinderzimmern sämtlicher Geschosse schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß den Ergebnissen der Untersuchung zu den Grünstrukturen zur Ergänzung der ortstypischen Alleen Laubbäume zu pflanzen. Sie sind entsprechend der folgenden Pflanzliste, Düngestrategie und Schutzzone und der neuen Planstraße gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Das Detail in Höhe von 1.500 Westpunkten wird im Rahmen des Dokuments der E.ON AG in der Gemarkung Gladbeck, Flur 16, Flurstück 66 ausgegeben. Diese Ausgleichsmaßnahme umfasst die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenersatz für Grünanlagen nach § 135 a-c des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.06.1999 in der Anlage zur Ziff. 1.4 definierten Einzelmaßnahmen. Die unter Punkt 4.0 definierte Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 75 % sowie dem öffentlichen Planstraßen zu 25 % zugerechnet.

7. Externer Ausgleich v. Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a (3) BauGB
Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im WR-Gebiet des Neubaugebietes zwischen der Rothenstraße, Dürenstraße und Schöngarten Straße und der neuen Planstraße gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Das Detail in Höhe von 1.500 Westpunkten wird im Rahmen des Dokuments der E.ON AG in der Gemarkung Gladbeck, Flur 16, Flurstück 66 ausgegeben. Diese Ausgleichsmaßnahme umfasst die in der Satzung der Stadt Gladbeck zur Erhebung von Kostenersatz für Grünanlagen nach § 135 a-c des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.06.1999 in der Anlage zur Ziff. 1.4 definierten Einzelmaßnahmen. Die unter Punkt 4.0 definierte Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem WR-Gebiet zu 75 % sowie dem öffentlichen Planstraßen zu 25 % zugerechnet.

8. Festsetzung zur Entsorgung des Niederschlagswassers gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 15a LWG NW
8.1 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf Grund der mangelnden Durchlässigkeit des Bodens über die Kanalisation entsorgt.
Die Stadt Gladbeck wird vom Erschließungsträger eine Ausgleichszahlung bzw. vom Bauherren einen Anliegerbeitrag verlangen, um der Verpflichtung des § 15a LWG NW durch gezielte übergredende Investitionen gerecht werden zu können.
8.2 Alle Keller der Gebäude sind durch eine geeignete Baustoffwahl gegen Stauwasser zu schützen bzw. abzudichten.
8.3 Es dürfen keine (Ring-)Drägen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

9. Forderungen
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen (richtungsfreie Struktur)
Als Außenwandflächen sind in einem Farbton aus dem nachstehenden Register nicht glänzend zu streichen. RAL-Farbregister für Putzflächen von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Garagen: RAL 1013, 1014, 1015, 7032, 7033, 7038, 7047, 9001, 9002, 9018.
Senkrechte Flächen von verputzten Giebeln oder giebelartigen Dachaufbauten sowie Garagen sind wie die Fassaden zu behandeln.
Die Fassade eines Gesamtgebäudes (Doppelhaus, Hauszeile) ist jeweils einheitlich in einem Farbton zu streichen.

10. Dachform
Als Dachformen der Hauptbaukörper sind symmetrisch geneigte Satteld-, Wal-, Mansard- und Zeltdächer zulässig. Für eingeschossige Erweiterungsbauten und untergeordnete Gebäudeanteile sind Flachdächer zulässig.
Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

11. Dachüberstand
Der maximal zulässige Dachüberstand beträgt: an der Traufkante 30 cm am Ortsgang: 10 cm

12. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bei Neubauten bis zu einer Breite von 40% der jeweiligen Grundfläche zulässig. Sie müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m zum Ortsgang einhalten. Auf dem Dach des Hauptbaukörpers sind Giebeln symmetrisch anzuordnen und jeweils in gleicher Form und Größe auszuführen. In zweiter Reihe bzw. im Spitzboden sind Giebeln, Dachhäuser und Zwerchgebäl zulässig. Dachschneitlöcher sind grundsätzlich zulässig.

13. Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Vorgartenbereich zulässig.

14. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die max. Länge von Garagen wird auf 9,0 m beschränkt. Hierbei ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze zulässig.

15. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
5.1 Bauschalldämmmaße
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Horster Straße (Häuser Dürenstraße 77, Horster Str 258 bis 300, gerade Ziffern und Rothenstraße/Häuser 23 bis 83, ungerade Ziffern) sind für Außenbaukörper gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

16. Hauseingänge
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

17. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

18. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

19. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

20. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

21. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

22. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

23. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

24. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

25. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

26. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

27. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

28. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

29. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

30. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

31. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

32. Hausansichten
Vordächer über der Haustüre sind als Einzelmaßnahmen in leichter Pulverkunststoff mit planer Glasfläche ohne Stützen und ohne Regenrinne vor die Fassade zu hängen. Ein seitlicher Windschutz ist nicht zulässig.

Außenrespen vor dem Hauseingang sind aus durchgehenden Block- oder Winkelstufen in Beton oder Weikstein herzustellen. Kleinformige Beläge sind nicht zulässig.

Die Wandöffnungen der vorhandenen Hauseingänge sind in der ursprünglichen Form und Größe zu erhalten.

1.9 Fenster
Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszubilden, d.h. die Höhe muss größer sein als die Breite. Fenster ab 1,20 m Breite sind mindestens 2-flügelig zu halten. Die Fensteransichten sind nur in weißer Farbgebung zulässig. Das Anbringen sichtbarer Rollläden ist nicht gestattet.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.1 Einfriedungen
Als Vorgarteneinfriedungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,40 m zulässig, die Vorgärten erst in der vorderen Bauflucht. Für Wohnanlagen ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudeunterkante der vorhandenen Hauptbaukörper bis zu einer Gesamtlänge von 10,00 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen (bei voller Ausschöpfung der Anbauvarianten) wird die Terrassenabtrennung auf max. 4,00 m Länge beschränkt. Die Einfriedung kann in Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m oder als leichte Holzbohlenkonstruktion, z.B. als Pergola, ausgeführt werden. Mauern sind wie Fassaden zu behandeln (siehe Nr. 1.2) Im Weiteren sind für Wohnanlagen Einfriedungen bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig. Die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung z.B. Holzbohlen, ist unzulässig.

2.2 Vorgarteneinfriedungen
Für Wohnanlagen, die die öffentliche Grundflächen oder Verkehrsflächen grenzen, sind Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Hecken oder in Form von Maschenrand- oder Stahlmattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig, wenn diese mit Laubdecken kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden. Die genannten Zäune sind in diesem Fall um 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurück zu setzen, damit zwischen dem Zaun und der Grundstücksgrenze eine Befriedung vorgenommen werden kann. Von der Straße aus gesehen hat der Zaun einer höheren Höhe zu stehen.

2.3 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.4 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.5 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.6 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.7 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.8 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.9 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.10 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.11 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.12 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.13 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.14 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.15 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.16 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.17 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.18 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.19 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.20 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.21 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.22 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.23 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.24 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.25 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.26 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.27 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.28 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.29 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.30 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.31 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.32 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.33 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.34 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.35 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

2.36 Zufahrten
Notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu Garagen und Stellplätzen sind entweder mit begrüntem Rasenpflaster oder mit max. 0,60 m breit gepflasterten Fahrpuren zu befestigen.

1. Änderung in rot (Zur 1. Änderung gehört die Begründung vom 10.01.2024)

Der Planungsausschuss der Stadt Gladbeck hat die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 gemäß § 2 (1) und § 8 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) am 02.05.2019 beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) am 01.02.2024 beschlossen.	Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... öffentlich einsehlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 gemäß § 2 (1) und § 8 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen.	Die Ortssatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... öffentlich einsehlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 136 am 01.06.2006 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) als Satzung beschlossen.	Die Ortssatzung der Bebauungsplan Nr. 136 ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... öffentlich einsehlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Gladbeck, den	Gladbeck, den	Gladbeck, den	Gladbeck, den	Gladbeck, den	Gladbeck, den 19.03.2020	Gladbeck, den 19.03.2020
Die Bürgermeisterin i.V. Stadtbaurat	Die Bürgermeisterin i.V. Stadtbaurat	Die Bürgermeisterin i.V. Stadtbaurat	Die Bürgermeisterin i.V. Stadtbaurat	Die Bürgermeisterin i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat	Der Bürgermeister i.V. Stadtbaurat

Hinweise:

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.

Rechtsgrundlage	Bestandsangaben u. nachrichtl. Übernahmen	Planzeichen und ihre Erläuterung, Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 BauNVO
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1539) - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, vom 26. September 2002 (BGBl. I 2002 S. 3930) - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauORNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zuletzt geänderten Fassung - § 57 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW.S.463).	Wohngebäude m. Zahl der Vollgeschosse, Haus Nr. und Durchfahrt Wirtschaftsgebäude von Straßenbegrenzungslinie Abgrenzung der Gehwege und Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen Flurstücksgrenze vom. Flurstücksgrenze gepl. Stellp. u. Garagen in GGa/GSt Vorhandene Bäume Böschung Zaun bei Garagen auf getrenntem Grundstück Zuordnung durch Hausnummer Stellp. u. Garagen in GGa/GSt Für die Richtigkeit der Planunterlagen: (Stand 01.04.2005) Gelsenkirchen, den 14.04.2006 ÖMV Michael Petersen Uhlenbrockstraße 10 45894 Gelsenkirchen gez. Petersen Dipl.-Ing.	Art der baulichen Nutzung Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Verkehrsflächen Grünflächen Sonstige Festsetzungen reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Wandhöhe in m als Höchstmaß: s. text. Festsetzungen Nr. 1 und Hinweis Nr. 1 reines Wohngebiet allgemeines Wohngebiet offene Bauweise abweichende Bauweise: s. text. Festsetzung Nr. 2 Einzel- u. Doppelhäuser Baugrenze Baulinie öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsweg Flächen für Versorgungsanlagen u. Abwasserbeseitigung Versorgungsanlage Elektrizität Versicherungsfähigen für Regenwasser öffentliche Grünfläche Spielplatz Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Anzupflanzende Bäume s. text. Festsetzungen § 6 Vorhandene Bäume zu erhalten Anzupflanzende Gehölze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Stellplätze Garagen Gemeinschafts-Garagen Gemeinschafts-Stellplätze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes Schallschutz: erforderliches Bauschalldämmmaß für Außenwände von Außenbaukörpern von Rw erf=45dB + s. text. Festsetzungen Nr. 5 Zu belastende Flächen: Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) für schmale Flächen zugunsten der Anlieger zugunsten der Öffentlichkeit zugunsten der Versorgungsanleger	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 BauNVO Dachformen: Flachdach FD Satteldach SD Walndach WD