

Textliche Festsetzungen gem § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Bauordnung NW

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

Als Dachform ist das traufenständige * Satteldach * festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 38° festgesetzt. Dabei muß je zusammenhängender Gebäudezeile eine einheitliche Dachneigung gewählt werden.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Die Gaubenbreite wird mit max. 3,00 m festgesetzt. Dachhäuschen sind unzulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig. Giebelfenster* und Dachflächenfenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade. Die Firsthöhe* des rückwertigen Gebäudeteiles bei L-Form-Bungalows darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen. Die Dacheindeckung soll mit Ziegeln und / oder Betonsteinen in der Farbgebung von Ziegeln ausgeführt werden.

1.2 Höhen

Drempel* sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2.0 Garagen

Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) dem Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstehen, Ausnahmen zugelassen werden.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückzufahrten, offene Stellplätze und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite (3 m, 2,5 m 1,5 m) befestigt werden. Als Material sind nur Natur- und Betonsteine sowie Ziegel mit einem Format von max. 30 x 30 cm mit Rasenfugen und Rasengittersteine zu verwenden. Wassergebundene Decken und Spurbahnen aus o.g. Material sind ebenfalls zulässig. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück gewährleistet wird.

3.2 Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig:

Für die Vorgartenbereiche Laubhecken bis max. 80 cm Höhe sowie Maschendraht bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

*Anmerkungen:

Drempel:

Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschoßdecke des obersten Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußpfette in Verlängerung der Außenwand läge.

Satteldach:

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung (Ausnahme: ungleiche), gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Walmdach:

Ein Walmdach ist ein Satteldach mit schräg abgeschnittenen Giebeln bis zur Traufenhöhe (Walme). Die Restdachfläche des ursprünglichen Satteldaches ist die Hauptfläche. Neigung der Hauptflächen und der Walme dürfen unterschiedlich sein. Ausnahmsweise kann für die Walme eine Neigung abweichend der allgemein festgesetzten Dachneigung zugelassen werden.

Organg:

Organg im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Giebelwand und Dach.

Traufe:

Untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche oder Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



Angestrichelt nach Anlage 1 unterlagen und Feldvergleich Gladbeck, den 14.12.1992 Städt. Vermessungsamt (Hadrich) Städt. Vermessungsdirektor		Für die techn. Richtigkeit des Planungsentwurfs: Gladbeck, den 13.03.1993 Städt. Oberbaurat (Weiß)																																																																															
Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 am 16.05.1991 gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 28.11.1990 beschlossen. Gladbeck, den 30.11.1990 Bürgermeister (Röken) Ratsherr (Braun)		Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 am 16.05.1991 gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen. Gladbeck, den 17.05.1991 Bürgermeister (Röken) Ratsherr (Braun)																																																																															
Dieser Plan ist gemäß § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) im Amtsblatt Nr. 35.2.1-5206/91-76/91 veröffentlicht worden. Münster, den 6.1.1992 Der Regierungspräsident Oberregierungsbaurat (Dudziak)		Die Genehmigung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) im Amtsblatt Nr. 3/92 der Stadt Gladbeck vom 11.02.1992 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird diese Bebauungsplanänderung verbindlich. Gladbeck, den 11.02.1992 Der Stadtdirektor (Hartmann)																																																																															
Bestandsangaben <table><tr><td>II 14</td><td>Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. u. Haus - Nr.</td><td>Flurgrenze</td><td>Abwasserschacht</td></tr><tr><td>II 15</td><td>Wohngebäude m. Durchfahrt</td><td>Flurstücksgrenze</td><td>Baum</td></tr><tr><td>X</td><td>Wirtschafts- u. Industriegeb.</td><td>Nutzungsgrenze</td><td>Laterne</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Topograph. Umrisslinien</td><td>+ 54,14 Höhe über NN</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Begrenzung v. Fahrt- u. Wegen</td><td></td></tr></table>				II 14	Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. u. Haus - Nr.	Flurgrenze	Abwasserschacht	II 15	Wohngebäude m. Durchfahrt	Flurstücksgrenze	Baum	X	Wirtschafts- u. Industriegeb.	Nutzungsgrenze	Laterne			Topograph. Umrisslinien	+ 54,14 Höhe über NN			Begrenzung v. Fahrt- u. Wegen																																																											
II 14	Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. u. Haus - Nr.	Flurgrenze	Abwasserschacht																																																																														
II 15	Wohngebäude m. Durchfahrt	Flurstücksgrenze	Baum																																																																														
X	Wirtschafts- u. Industriegeb.	Nutzungsgrenze	Laterne																																																																														
		Topograph. Umrisslinien	+ 54,14 Höhe über NN																																																																														
		Begrenzung v. Fahrt- u. Wegen																																																																															
Festsetzungen des Bebauungsplanes Begrenzungslinien <table><tr><td>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</td><td>Baulinie</td></tr><tr><td>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</td><td>Baugrenze</td></tr><tr><td>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</td><td>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung insbesondere von Art und Maß der Nutzung innerhalb der Bauflächen</td></tr></table> Art und Maß der baulichen Nutzung <table><tr><td>WR</td><td>Reine Wohngebiete</td><td>04</td><td>Grundflächenzahl</td><td>Bauweise</td></tr><tr><td></td><td>Allgem. Wohngebiete</td><td></td><td>Geschoßflächenzahl</td><td>Offene Bauweise</td></tr><tr><td></td><td>Mischgebiete</td><td></td><td>Baumassenzahl</td><td>nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</td></tr><tr><td></td><td>Kerngebiete</td><td></td><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>nur Hausgruppen zulässig</td></tr><tr><td></td><td>Gewerbegebiete</td><td></td><td>Zahl d. Vollgesch. als Höchstgrenze</td><td>g Geschlossene Bauweise</td></tr><tr><td></td><td>Industriegebiete</td><td></td><td>Min - max Zahl d. Vollgesch.</td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>Als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. 1</td><td></td></tr></table> Flächen <table><tr><td>Flächen für die Landwirtschaft</td><td>Fläche für den Gemeinbedarf</td><td rowspan="2">Erschließungs- u. Verkehrsflächen</td></tr><tr><td>Flächen für die Forstwirtschaft</td><td>Festsetzung der jeweiligen Art</td></tr><tr><td>Grünfläche mit Pflanzgebot</td><td rowspan="2">Sonstige Festsetzungen</td><td rowspan="2">Öffentliche Verkehrsflächen</td></tr><tr><td>Öffentliche oder private Grünfläche</td><td>Öffentliche Parkflächen</td></tr><tr><td>Zweckbestimmung</td><td>zu erhaltende Bäume</td><td>Verkehrsgrünfläche</td></tr><tr><td>Parkanlage</td><td>Anzupflanzende Bäume</td><td>Gemeinschaftsstellplätze</td></tr><tr><td>Spielfeld</td><td>Leitung oberirdisch</td><td>Gemeinschaftsgaragen</td></tr><tr><td>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen.</td><td>Leitung unterirdisch</td><td>Garage Stellplatz</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Gemeinschaftsiefgarage</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Rampe</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Durchgang, fahrt Arkade/Überbauung</td></tr><tr><td></td><td></td><td>Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</td></tr><tr><td></td><td></td><td>bei schmalen Flächen</td></tr></table>				Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Baulinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung insbesondere von Art und Maß der Nutzung innerhalb der Bauflächen	WR	Reine Wohngebiete	04	Grundflächenzahl	Bauweise		Allgem. Wohngebiete		Geschoßflächenzahl	Offene Bauweise		Mischgebiete		Baumassenzahl	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		Kerngebiete		Zahl der Vollgeschosse	nur Hausgruppen zulässig		Gewerbegebiete		Zahl d. Vollgesch. als Höchstgrenze	g Geschlossene Bauweise		Industriegebiete		Min - max Zahl d. Vollgesch.					Als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. 1		Flächen für die Landwirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf	Erschließungs- u. Verkehrsflächen	Flächen für die Forstwirtschaft	Festsetzung der jeweiligen Art	Grünfläche mit Pflanzgebot	Sonstige Festsetzungen	Öffentliche Verkehrsflächen	Öffentliche oder private Grünfläche	Öffentliche Parkflächen	Zweckbestimmung	zu erhaltende Bäume	Verkehrsgrünfläche	Parkanlage	Anzupflanzende Bäume	Gemeinschaftsstellplätze	Spielfeld	Leitung oberirdisch	Gemeinschaftsgaragen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen.	Leitung unterirdisch	Garage Stellplatz			Gemeinschaftsiefgarage			Rampe			Durchgang, fahrt Arkade/Überbauung			Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen			bei schmalen Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Baulinie																																																																																
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Baugrenze																																																																																
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung insbesondere von Art und Maß der Nutzung innerhalb der Bauflächen																																																																																
WR	Reine Wohngebiete	04	Grundflächenzahl	Bauweise																																																																													
	Allgem. Wohngebiete		Geschoßflächenzahl	Offene Bauweise																																																																													
	Mischgebiete		Baumassenzahl	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig																																																																													
	Kerngebiete		Zahl der Vollgeschosse	nur Hausgruppen zulässig																																																																													
	Gewerbegebiete		Zahl d. Vollgesch. als Höchstgrenze	g Geschlossene Bauweise																																																																													
	Industriegebiete		Min - max Zahl d. Vollgesch.																																																																														
			Als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. 1																																																																														
Flächen für die Landwirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf	Erschließungs- u. Verkehrsflächen																																																																															
Flächen für die Forstwirtschaft	Festsetzung der jeweiligen Art																																																																																
Grünfläche mit Pflanzgebot	Sonstige Festsetzungen	Öffentliche Verkehrsflächen																																																																															
Öffentliche oder private Grünfläche			Öffentliche Parkflächen																																																																														
Zweckbestimmung	zu erhaltende Bäume	Verkehrsgrünfläche																																																																															
Parkanlage	Anzupflanzende Bäume	Gemeinschaftsstellplätze																																																																															
Spielfeld	Leitung oberirdisch	Gemeinschaftsgaragen																																																																															
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen.	Leitung unterirdisch	Garage Stellplatz																																																																															
		Gemeinschaftsiefgarage																																																																															
		Rampe																																																																															
		Durchgang, fahrt Arkade/Überbauung																																																																															
		Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen																																																																															
		bei schmalen Flächen																																																																															
Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verb. m. § 81 BauONW <table><tr><td>Flachdach</td><td>SD</td><td>Satteldach</td><td rowspan="2">Nicht überbaubare Grundstücksfläche die zu begrünen oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist.</td></tr><tr><td>38°</td><td>Dachneigung</td><td>Firstrichtung</td></tr></table>				Flachdach	SD	Satteldach	Nicht überbaubare Grundstücksfläche die zu begrünen oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist.	38°	Dachneigung	Firstrichtung																																																																							
Flachdach	SD	Satteldach	Nicht überbaubare Grundstücksfläche die zu begrünen oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist.																																																																														
38°	Dachneigung	Firstrichtung																																																																															
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Z. geltenden Fassung und die Durchführungsverordnungen des Landes NW zum BauGB, Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW, 1984 S. 419) in der z. Z. geltenden Fassung. Im übrigen sind die Karten- und Planzeichen der Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NW (Zeichenvorschrift) vom 20.12.1978 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981) angewendet. 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 7 9. Änderung gemäß § 13 BauGB Gebiet : Winkelstr./Grüner Weg Gemarkung Gladbeck Flur 22,23 Masstab: 1 : 1000 Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung																																																																															