STADT GLADBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

Gebiet: Hartmannshof

bestehend aus 1 Blatt zeichnerischen Festsetzungen
und 4 Blatt textlichen Festsetzungen

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücks- und Eigentumsverzeichnis

Die Vorschriften über die Baugestaltung beruhen auf § 9 (2) BBauG, § 4 der. 1. Durchf.VO. zum BBauG und § 103 BauO NW.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Bauliche Gestaltung

1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei allen 3- und mehrgeschossigen Bauten darf die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss 1,20 m über den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten. Bei 1- und 2-geschossigen Bauten wird die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf 30 cm über den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und darf nicht höher als 50 cm über der erschließenden Verkehrsfläche liegen.

1.2 Baugestaltung

Alle baulichen Anlagen sind in ihrer äusseren Gestaltung (Aussenwände;Dachformen usw.) in Gebäudegruppen, die den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebieten entsprechen müssen, einheitlich festzulegen. Dazu muss das schriftliche Einverständnis aller Beteiligten einer solchen Gebäudegruppe vorliegen. Falls die Beteiligten zum grösseren Teil noch nicht feststehen, ist das zuerst genehmigte Vorhaben massgebend für die ganze Gruppe. Die schon bestehenden Bauten sind massgebend für die gesamte mehrgeschossige Bebauung ostwärts der Strasse “Busfortshof”.

1.3 Dachflächen

Dachneigungen und Firstrichtungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
Für die Eindeckung der Dachflächen wird bei Ziegeldächern die Verwendung von dunklen Falzpfannen festgesetzt. Wo an bestehende Gebäude angebaut wird, muss sich die Dachdeckung in Form und Farbe an diese bestehenden Baukörper anpassen. Bei Flachdächern darf keine schwarze Bitumen- oder Teerpappe sichtbar verwendet werden. Dachaufbauten und Drempel sind nicht zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie Garagen, Gartenhäuser usw. sind - soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt - mit Flachdächern ohne seitlichen Überstand auszuführen. Dachaufbauten und Drempel sind nicht zulässig.

2. Anlagen der Aussenwerbung

Die Errichtung bzw. das Anbringen von großflächigen Werbetafeln für den Zettel- und Bogenanschlag ist im ganzen Plangebiet grundsätzlich unzulässig. Solche Werbung darf nur an den besonders für diesen Zweck auf öffentlichen Verkehrsflächen errichteten Anschlagsäulen betrieben werden. Im übrigen gelten für die Errichtung von Anlagen der Aussenwerbung die Bestimmungen der "Ortssatzung über Aussenwerbung im Stadtkreis Gladbeck" vom 20. Dezember 1962 (Amtsblatt der Stadt Gladbeck Nr. 24 vom 31.12.1962) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

3. Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind (siehe Erläuterung zur Plandarstellung), sind an drei- und mehrgeschossigen Bauten für die Benutzung aller Bewohner einzurichten und zu erhalten. Sie sind mit den notwendigen Gemeinschaftsanlagen (Spielplätze, Teppichklopfstangen, Müllplätze, Wäscheplätze) zu versehen. Eine ausreichende Bepflanzung soll die einzelnen Wohnbereiche von den Straßen und Garagen abgrenzen. Die im Bebauungsplan angegebene Baumpflanzung wird empfohlen. Eine Abgrenzung der Grundstücke mit Zäunen oder Hecken ist nur zur rückwärtigen Abschirmung zu den Grundstücken an der Emscherstraße und dem Zechenbahn- bzw. Sportplatzgelände zugelassen. Die Anschüttung von Terrassen ist an drei- und mehrgeschossige Bauten mit einer Erdgeschoßfußbodenhöhe von mehr als 50 cm über der nicht überbaubaren Grundstücksfläche untersagt. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen an ein- und zweigeschossigen Bauten, welche landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind, wird eine einheitliche Bepflanzung im Sinne einer Zier- und Wohngartengestaltung vorgeschrieben. Diese Grundstücksteile sind an Straßen und Wegen ohne Einzäunung einheitlich mit höchstens 80 cm hohen Hecken abzupflanzen. Für die rückwärtige und seitliche Abgrenzung der einzelnen Parzellen darf höchstens ein 80 cm hoher Maschendrahtzaun verwendet werden. Eine heckenartige Bepflanzung beiderseits der Zäune wird empfohlen.

Der auf den Freiflächen vorhandene Baumbestand muß dem Wert und dem Alter der Bäume entsprechend erhalten bleiben.

Aufgestellt:

Gladbeck, den 7. Oktober 1963

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan-Entwurf und seine öffentliche Auslegung gemäss § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 7. Oktober 1963 beschlossen.

Gladbeck, den 30. Oktober 1963

Oberbürgermeister

Stadt 68 Gladbeck i. W.

Ratsherr

Dieser Bebauungsplan-Entwurf und die Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.12.1963 bis 23.1.1964 einschliesslich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 30. Januar 1964

Der Oberstadtdirektor
I. V.

Stadtdirektor

Stadt Gladbeck i. W.

Zu diesem ~~Plan~~ Text gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk
8 Januar 1964 A.-Z. 3-5965-63

Der Verbandsdirektor
I. A.
Baudirektor

Essen, den 1. 1964

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 28 in der Fassung vom 26. Mai 1964 gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 21. April 1965 als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 14. Juni 1965

Oberbürgermeister

Stadt Gladbeck i. W.

Bürgermeister

Gehört zur Vfg. v. 5. VIII. 1965
Az. I B 2 - 125. 4 (Gladbeck 28)

Landesbaubehörde Ruhr

Der Rat der Stadt Gladbeck folgte in seiner Sitzung am 24. November 1965 den Auflagen der Landesbaubehörde Ruhr (Genehmigungsverfügung vom 8. August 1965).

Gladbeck, den 16.12.1965

Oberbürgermeister

Stadt Gladbeck i. W.

Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die I,andesbaubehörde Ruhr sowie die öffentliche Auslegung des Planes mit Begründung sind gemäss § 12 BBauG vom 23.Juni 1960 (BGBl. I S. 341) im Amtsblatt Nr 31 der Stadt Gladbeck vom 31.12.1965 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gladbeck, den 10. Mai 1966

Stadt Gladbeck i. W.

Der Oberstadtdirektor
I.V.
Stadtdirektor