



×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.
- Ortgang:**
Ortgang 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.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Wohn- und Schlafräume in Gebäuden der unmittelbar an die Konrad-Adenauer-Allee angrenzenden Grundstücke mit Fenstern der Schallschutzklasse I gemäß VDI-Richtlinie 2719 zu versehen. In Schlafräumen sind zusätzlich entsprechend schalldämmte Dauerlüfter einzubauen. Rückwertige Fenster sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Hinweis:
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden der Stadt Gladbeck, Amt für Planen, Bauen, Umwelt zur Einsicht bereit gehalten.

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

- 1.0 Bauwerksgestaltung**
- 1.1 Dächer**
Als Dachform sind sowohl Sattel- als auch das Walmdach zulässig. Der Dachneigungsspielraum wird mit 30° - 35° festgesetzt. Die Dächer müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert in Traufenständigkeit ausgebildet werden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schleppgauben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. 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.
- 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 entgegenstellen, Ausnahmen zugelassen werden.

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) im Amtsblatt Nr. 25/19 der Stadt Gladbeck vom 19.12.2019 erneut bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 19.08.1991 in Kraft.

Gladbeck, den 20.12.2019
L.S. Der Bürgermeister i.V. gez. Kreuzer Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 am 16.05.1991 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 29.11.2019
L.S. gez. Roland Bürgermeister

- 3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Bodenbefestigungen**
Grundstückszufahrten, 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.

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Feldvergleich
Gladbeck, den 14.12.1990
Vermessungsamt
Städt. Vermessungsdirektor (Hadrich)

Für die techn. Richtigkeit des Planungsentwurfs:
Gladbeck, den 13.03.1991
Städt. Oberbauamt (Weiß)

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (BGBl. I S. 2253) am 16.05.1991 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 19.12.1991
Bürgermeister (Röken) Ratsherr (Dreus)

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 19.12.1991 beschlossen.

Gladbeck, den 19.12.1991
Bürgermeister (Röken) Ratsherr (Dreus)

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gem. § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 17.08.1991
Bürgermeister (Röken) Ratsherr (Dreus)

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) im Amtsblatt Nr. 25 der Stadt Gladbeck vom 19.08.1991 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung wird diese Bebauungsplanänderung verbindlich.

Gladbeck, den 20.08.1991
Der Regierungspräsident i. A. Der Stadtdirektor i. V. Städt. Baubeamt (Dudziak) Stadtbaurat (Hartmann)

Bestandsangaben

Wohngb. m. Zahl d. Wohngesch. u. Haus-Nr.	Flurgrenze	Abwasserschacht
Wohngebäude m. Durchfahrt	Flurstücksgrenze	Baum
Wirtschafts- u. Industriegeb.	Nutzungsgrenze	Laterne
	Topograph. Umrisslinien	• 54,4 Höhe über NN
	Begrenzung v. Fahr- u. Wegen	

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Begrenzungslinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Baulinie
Strassenbegrenzungslinie	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, insbesondere von Art und Maß der Nutzung innerhalb der Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete	O4 Grundflächenzahl	Bauweise Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Geschlossene Bauweise
Allgem. Wohngebiete	⊗ Geschößflächenzahl	
Mischgebiete	⊗ Baumaßenzahl	
Kerngebiete	Zahl der Vollgeschosse	
Gewerbegebiete	I Zahl d. Vollgesch. als Höchstgrenze III-IV Min - max Zahl d. Vollgesch. ID Als Vollgeschöb anzurechnendes Dachgeschöb	
Industriegebiete		

Flächen

Flächen für die Landwirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf	Erschließungs- u. Verkehrsflächen Öffentliche Verkehrsfläche Öffentliche Parkflächen Verkehrsräumfläche Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Garage Stellplatz Gemeinschaftstiefgarage Rampe Durchgang, fahrt Arkade/Überbauung Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechter zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
Flächen für die Forstwirtschaft	Festsetzung der jeweiligen Art	
Grünfläche mit Pflanzgebot		
Öffentliche oder private Grünfläche		

Zweckbestimmung

Parkanlage	Spielplatz	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen.		

Sonstige Festsetzungen

zu erhaltende Bäume	Anzupflanzende Bäume
Leitung oberirdisch	Leitung unterirdisch

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verb. m. § 81 BauONW

Flachdach	SD Satteldach	WD Walmdach	Nicht überbaubare Grundstücksfläche die zu begründen oder landschaftsgemäß zu gestalten ist.
30°-35° Dachneigung	Fintrichtung		

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 28.08.1984 (GV. NW. 1984 S. 419) in der z. Z. geltenden Fassung.

Im übrigen sind die Karten- und Planzeichen der Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungserisse in NW (Zeichen-vorschrift) vom 20.12.1978 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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 11
2. Änderung gemäß § 13 BauGB
Gebiet :Bülserstr.

Gemarkung Gladbeck Flur 27
Masstab: 1: 1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung