



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.

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

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer

1.1.1 Eingeschossige Wohngebäude

Als Dachform ist das Satteldach in Traufenständigkeit festgesetzt. Bei zusammenhängenden Gebäuden ist die Dachneigung mit 39° auszubilden. Bei freistehenden Gebäuden ist die Dachneigung in einem Spielraum von 35° +/- 3° auszubilden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben sind als Schiepgauben zulässig unter Orientierung am vorhandenen Fenstergliederungssystem in der Fassade. Als maximale Gaubenbreite sind 3,00 m zulässig, Dachhäuschen sind unzulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig.

Giebel Fenster sind zulässig unter Berücksichtigung des vorhandenen Gliederungssystems in der Fassade. Die Firsthöhe des rückwärtigen Gebäudeteils bei L-Form-Bungalows darf die des Haupthauses nicht überschreiten.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen - Ziegel und / oder Betonachsteine in der Farbgebung von Ziegeln. Geneigte Dächer auf Garagen sind unzulässig.

1.1.2 Zwei- und dreigeschossige Wohngebäude

Als Dachform ist das Satteldach in Traufenständigkeit festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 45° auszubilden. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig unter Aufnahme und Weiterentwicklung des vorhandenen Fenstergliederungssystems in der Fassade.

Um überlange Gaubenkonstruktionen auszuschließen, sind Gauben bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig. Dabei muß für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock die Auswahl eines Typs Dachgaube sowie Dacheinschnittes einheitlich erfolgen.

Giebelflächen müssen durch Fenster im Dachbereich gestaltet werden. Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen - Ziegel und / oder Betonachsteine in der Farbgebung von Ziegeln. Geneigte Dächer auf Garagen sind unzulässig.

1.1.3 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) den Hauptgebäude anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen. Soweit Garagen benachbarter Grundstücke nebeneinanderliegen, können, soweit die Anforderungen aus Satz 1 und Satz 2 sich entgegenstellen, Ausnahmen zugelassen werden.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bodenbefestigungen

Grundstückszufahrten, offene Stellplätze und Zweuge 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 Rastfugen und Rastgittersteinen 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 Bereiche, die an den Straßenraum angrenzen, Laubhecken bis max. 80 cm Höhe sowie Maschendraht bis 80 cm Höhe, wenn sie mit Laubhecken kombiniert oder von Strauchbepflanzungen verdeckt werden.

Anmerkungen:

Drempel:

Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußpfette oberhalb der Außenwand über die Geschosdecke 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.

Bestandsangaben

	Öffentl. Gebäude
	Wohngeb. m. Zahl d. Vollgesch. u. Haus-Nr.
	Wohngebäude m. Durchfahrt
	Wirtschafts- u. Industriegeb.
	Offene Halle
	Gebäude m. auskragenden Geschossen
	Vordach, Überdachung
	Feinstichung

Grundrisse angefertigt nach Katasterunterlagen und Feldvergleich
Gladbeck, den 5.11.1990

Vermessungsamt
Städt. Verm.-Direktor
(Hadrich)

Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Straßenbegrenzungslinie
	Begrenzung sonstiger Verkehrsmittel
	Baulinie
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baulinien
	Abgrenzung sonst. unterschiedlicher Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Für die techn. Richtigkeit des Planungsentwurfs:
Gladbeck, den 13.03.1991

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 29.11.1990 beschlossen.
Gladbeck, den 29.11.1990

Art und Maß der baulichen Nutzung

WVS	Kleinsiedlungsgebiete	Zahl der Vollgeschosse
WR	Reine Wohngebiete	III Zahl d. Vollgesch.; als Höchstgrenze
WA	Allgen. Wohngebiete	II-IV Zahl d. Vollgesch.; zwingend
MI	Mischgebiete	04 Grundflächenzahl
MK	Kerngebiete	09 Baumaßenzahl
GE	Gewerbegebiete	Offene Bauweise
GI	Industriegebiete	nur Einzelhäuser zulässig
SO	Sondergebiete	Geschlossene Bauweise
		nur Hausgruppen zulässig

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 16.03.1991 beschlossen.
Gladbeck, den 16.03.1991

Der Rat der Stadt Gladbeck hat die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 16.03.1991 beschlossen.
Gladbeck, den 16.03.1991

Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

	Öffentl. Verwaltung
	Schule
	Feuerwehr
	Gesundheits-Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
	Post
	Schutzbauwerk
	Sportanlagen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan am 07.10.1991 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 07.10.1991

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan am 07.10.1991 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 07.10.1991

Flächen

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen für die Fortbewegung
	Grünfläche mit Pflanzgebot
	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Friedhof
	Sportplatz
	Spielfeld

Dieser Plan ist gemäß § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit Wirkung vom 22.4.1992 als Satzung beschlossen.
Münster, den 22.4.1992

Dieser Plan ist gemäß § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit Wirkung vom 22.4.1992 als Satzung beschlossen.
Münster, den 22.4.1992

Erschließungs- u. Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Parkfläche
	Gemeinschaftsstellplätze
	Garage
	Stellplatz
	Gemeinschaftsstellplätze
	Rampe
	Durchgang, Fahrt, Arkade, Überbauung
	Mit Geh- und Fahr- und Laufwegen

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 23.07.1992 als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 23.07.1992

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am 23.07.1992 als Satzung beschlossen.
Gladbeck, den 23.07.1992

Sonstige Festsetzungen

	zu erhaltende Bäume
	6238 gest. Höhen über NN
	Hauptversorgungsleitung oberirdisch
	Sonstige Signaturen
	Grenzen gest. Fahr- und Wege
	Fahrbahnachse
	Vorgeschlagene Aufteilung und Gebäudefußlinie
	gest. Abwasserschacht

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

FD Flachdach SD Satteldach 45° Dachneigung -- Feinstichung

Nachrichtliche Übernahmen

	Grenze des Landschafts- bzw. Naturchutzgebietes
	Flächen für Bahnanlagen
	Grenze des Sanierungsgebietes
	Umgrenzung bergbaulicher Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Zugänglichkeit der Garagen zu den Baugruppen

Im übrigen sind die Karten- und Pläne, die die Zeichenansicht für Katasterkarten und Vermessungsarbeiten in NW (Zeichenansicht) vom 23.1.1980 (BGBl. I S. 132) (BGBl. I S. 883) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.4.1984 (GV NW, 1984 S. 418) in der z. Z. geltenden Fassung.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergleichen oder Vervielfältigungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Erstausfertigung
Bebauungsplan 38
Gebiet: Wielandstraße
11. Änderung gem. § 13 BauGB
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung