

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

2.0 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die nachstehend aufgeführten Pflanzgebote beziehen sich lediglich auf den Neubereich im östlichen Flangebiet.

2.1 Dachbegrenzung Die Garagenflächen sind mit einer extensiven Dachbegrenzung zu versehen. Es sollen nach Möglichkeit heimische Arten berücksichtigt werden.

2.2 Bepflanzungen Die Hausgärten sind überwiegend mit heimischen und standortgerechten Bäumen (z.B. Spitzahorn, gemeine Eberesche, Vogelkirsche) und Sträuchern (z.B. Hasel, Hundrose, schwarzer Holunder, Schneeball, Weißdorn, Faulbaum, Schlehe, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Ohr-Weide) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstücke mit flächenhaft in der Planzeichnung festgesetztem Pflanzgebot.

Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzte Bereich ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Sträucher sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m und einer Mindesthöhe von 0,80 m zu pflanzen.

Bäume
Quercus robur - Stieleiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Prunus avium - Vogelkirsche
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Acer platanoides - Spitzahorn
Sorbus aucuparia - gemeine Eberesche

Sträucher
Corylus avellana - Hasel
Rosa canina - Hundrose
Lambus nigra - schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Schneeball
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Prunus spinosa - Schlehe
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - roter Hartriegel
Salix aurita - Ohr-Weide

Ergänzungen bzw. Abweichungen von dieser Pflanzliste sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 81 Bauordnung NW

Die Gestaltungsfestsetzungen zur Bauwerksgestaltung beziehen sich auf den Wohnbereich des Bebauungsplanes Nr. 108.

1.0 Bauwerksgestaltung

1.1 Dächer Als Dachform ist das traufenständige Satteldach festgesetzt. Die Firstrichtung ist innerhalb der Baublöcke eintragen. Die Dachneigung ist mit 30° auszubilden.

Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Dachgauben und Dachschneitritte sind unzulässig.

Für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock muß die Material- und Farbauswahl zur Dacheindeckung einheitlich erfolgen.

1.2 Außenwandflächen Die Außenwandflächen sind für jeden zusammenhängenden Gebäudeblock in Material- und Farbauswahl einheitlich zu gestalten.

1.3 Höhen Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über der Geländeoberfläche liegen.

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Die Traufhöhe darf 6,25 m über Erdgeschoßhöhe nicht überschreiten. Die Sockelhöhe, Drempelhöhe und Traufhöhe sind einheitlich vorzusehen.

2.0 Garagen und Stellplätze Die Garagen sind mit Flachdächern zu versehen und hinsichtlich ihrer Gestaltung (Materialien, Farbgebung) den Hauptgebäuden anzupassen. Nebeneinanderliegende Garagen sind einheitlich zu gestalten und in gleicher Höhe auszuführen.

Seiten- und Rückwände von Garagen sind, soweit sie zu öffentlichen Verkehrsflächen weisen, mit einheimischen, landschaftsgerichteten Bäumen und Sträuchern abzupflanzen bzw. mit Rankpflanzen zu versehen.

Die Stellplätze sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.

3.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Einfriedungen Für Wohngebiete, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. an die Fläche für die Wasserwirtschaft grenzen, sind nur heimische und standortgerechte Hecken bis zu 180 cm Höhe sowie Maschendrahtzäune bis 100 cm Höhe zulässig, wenn sie mit Laubbäumen kombiniert oder von Strauchpflanzungen verdeckt werden.

Für Wohngebiete ist zur Abtrennung der Terrassen eine Einfriedung ab Gebäudehinterkante bis zu einer Gesamtlänge von 4 m zulässig. Die Einfriedung kann in Sichtmauerwerk bis zu einer Höhe von 2 m oder als leichte Holzkonstruktion (Pergolen etc.) ausgeführt werden. Das Mauerwerk ist den Außenwandflächen des Gebäudes anzupassen.

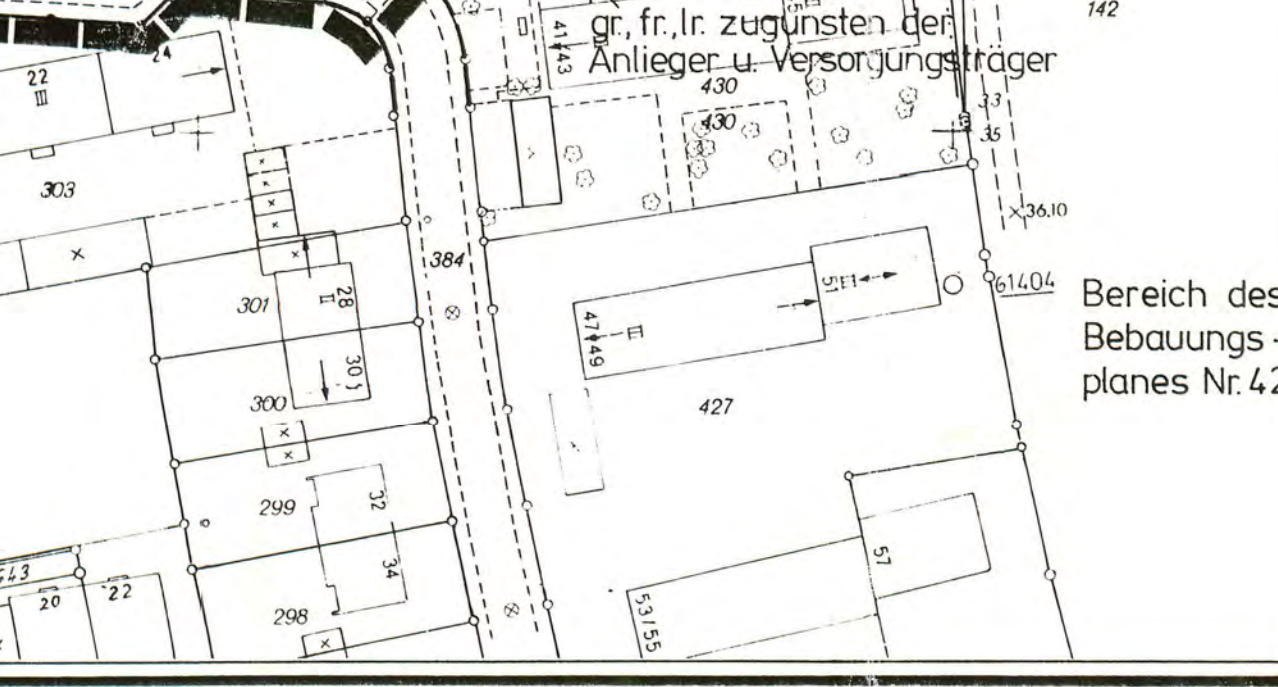
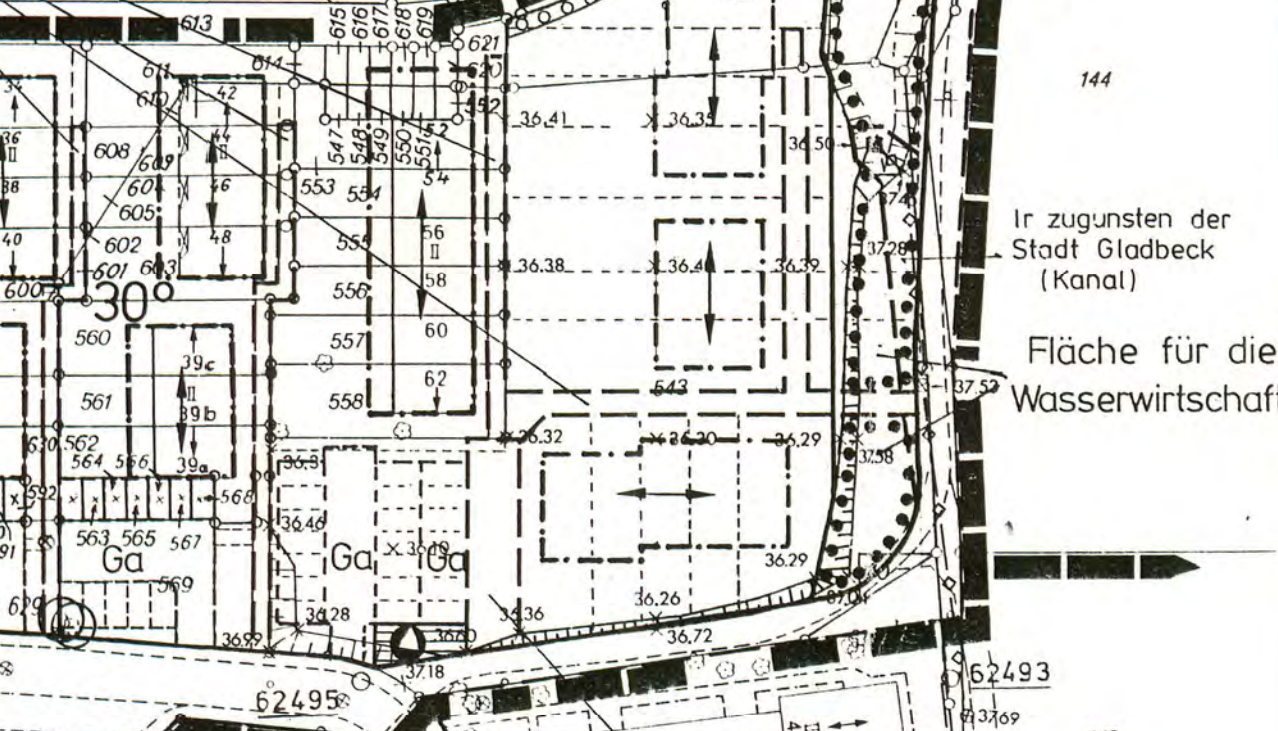
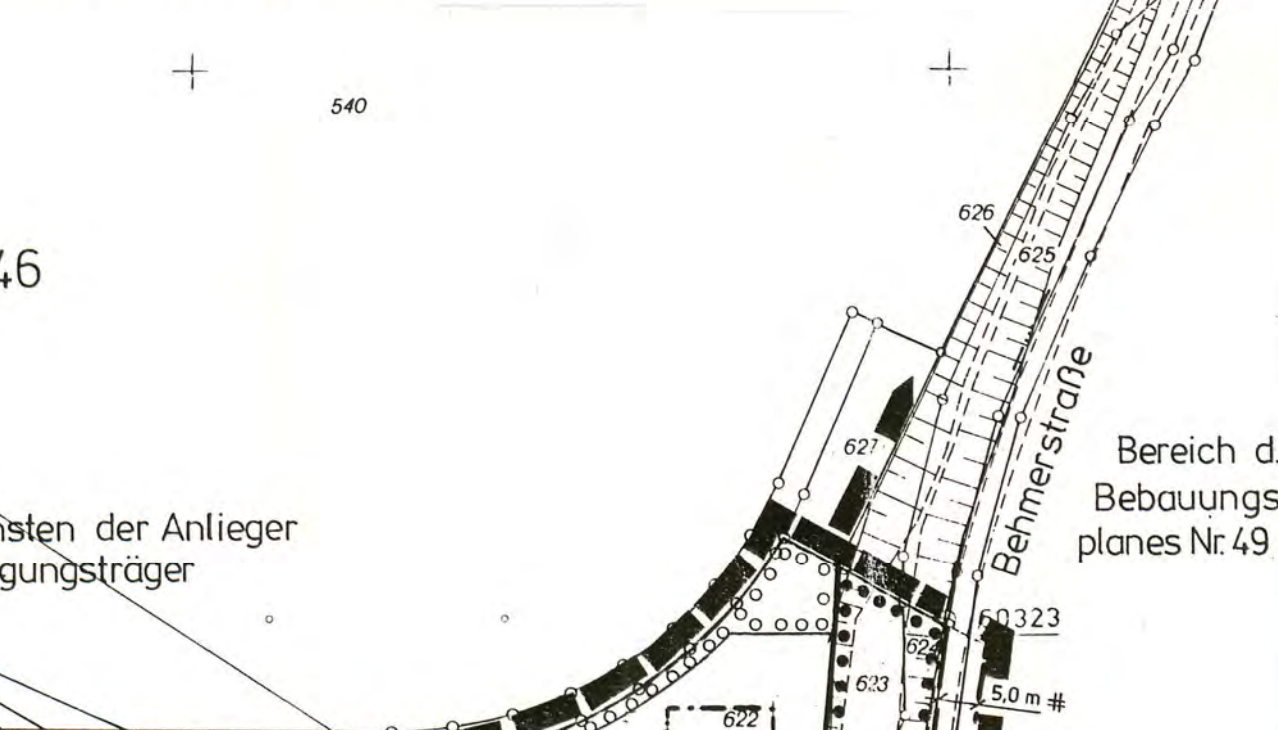
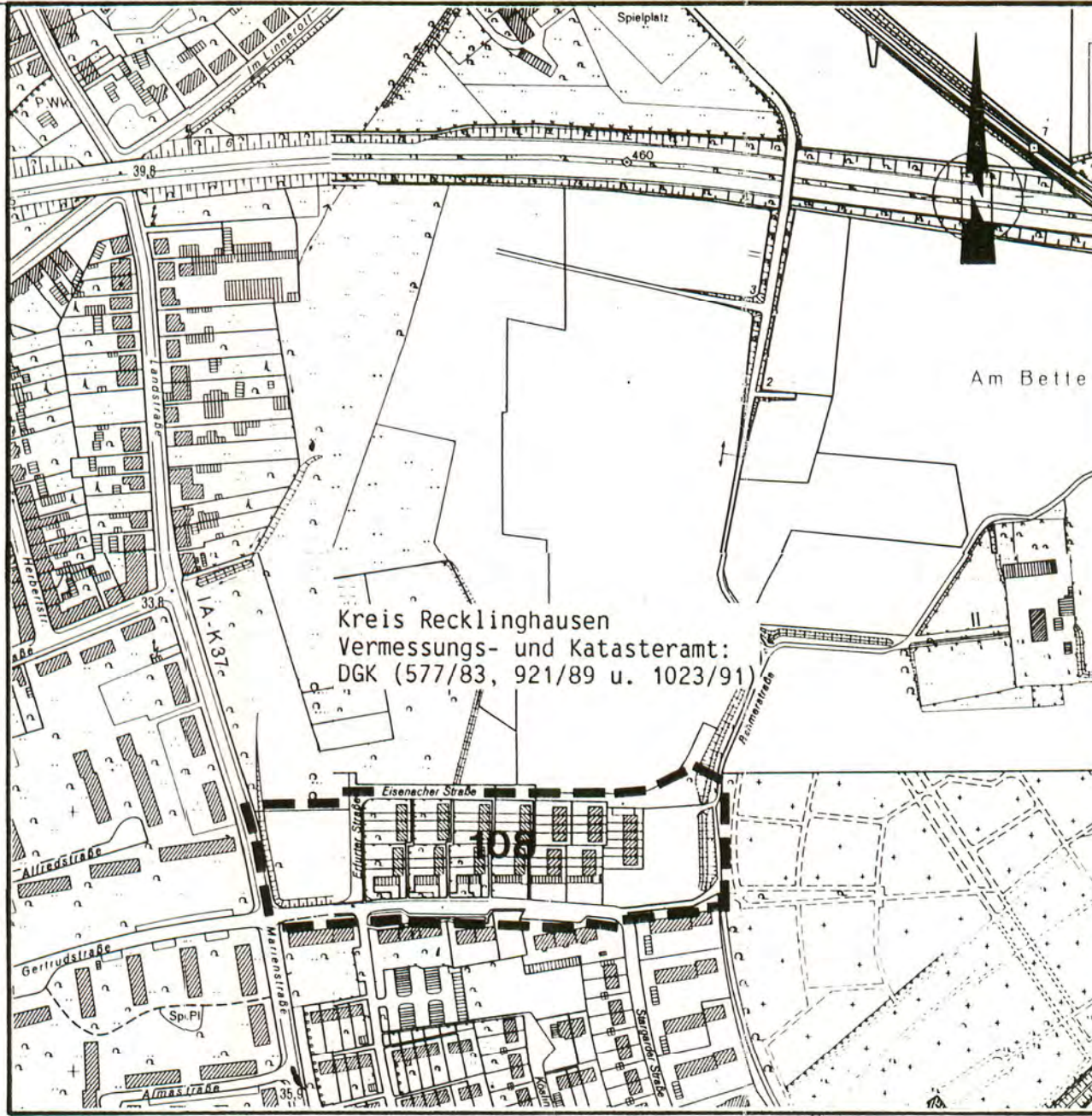
Hinweise

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

Drempel: Unter Drempelhöhe ist die Höhe zu verstehen, um welche die Fußplatte oberhalb der Außenwand über die Geschosdecke des oberen Geschosses mit vertikalen Wänden angehoben wird oder angehoben werden müßte, wenn die Fußplatte in Verlängerung der Außenwand läge.

Traufe: Schnittpunkte der Außenwand mit der Dachkante.

Bergbauliche Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen: Das Flangebiet wird durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BbergG) mit der Ruhrkohle Niederrhein AG / Ruhrkohle Westfalen AG - Berne - Kontakt aufzunehmen.



Grundriss angefertigt nach Katasterunterlagen und Feldvergleich

Gladbeck, den 15. 12. 1993

Für die techn. Richtigkeit des Planungsentwurfs:

Gladbeck, den 11. 5. 1994

Städt. Vermessungsamt
Städt. Vermessungsamt
Städt. Vermessungsamt

Städt. Baudirektorin
Städt. Baudirektorin
Städt. Baudirektorin

Bürgermeister
Bürgermeister
Bürgermeister

Der Stadtdirektor
Der Stadtdirektor
Der Stadtdirektor

Bürgermeister
Bürgermeister
Bürgermeister

Stadtbaurat
Stadtbaurat
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan am 08. 09. 1994 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzungsbeschluss angenommen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) als Satzungsbeschluss angenommen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 108 ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) im Anhang Nr. 9 der Stadt Gladbeck vom 20. 03. 1995 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung bekannt gemacht worden.

Bürgermeister
Bürgermeister
Bürgermeister

Regierungsbaudirektor
Regierungsbaudirektor
Regierungsbaudirektor

Der Stadtdirektor
Der Stadtdirektor
Der Stadtdirektor

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Einrichtungen u. Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen	Flächen f. Versorgungsanlagen, f. d. Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Grünflächen
WR Reine Wohngebiete	o Offene Bauweise	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Öffentliche oder private Grünflächen
WA Allgemeine Wohngebiete	nur Einzelhäuser zulässig	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Parkanlage
MI Mischgebiete	nur Hausgruppen zulässig	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Dauerkleingärten
MK Kerngebiete	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Sportplatz
GE Gewerbegebiete	g Geschlossene Bauweise	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Friedhof
GI Industriegebiete	Baulinien, Baugrenzen	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot
SO Sondergebiete	Baugrenze	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Flächen für die Wasserwirtschaft
Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
0,4 Grundflächenzahl	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Flächen für die Landwirtschaft
0,6 Geschosflächenzahl	Straßenbegrenzungslinie	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	Flächen für Wald
9,0 Baumannszahl	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Öffentliche Parkfläche	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	Fußgängerbereich	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	
TH Traufhöhe: als Höchstmaß	Verkehrsberuhigter Bereich	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	
	Verkehrsgrünfläche	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Einrichtungen und Anlagen: Schule, Feuerwehr, Kirchen u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gesundheit Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Fernwärme, Abklärung, Wasser	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung v. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanz.

Umgrenzung v. Flächen mit Bindungen f. Bepflanz. u. f. die Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanz. sowie Gewässern

Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen

Anpflanzen: Erhaltung:

Bäume, Sträucher, Sonst. Bepflanzungen

Bestandsangaben

Öffentliches Gebäude, Wohngeb., Zahl u. Vollgesch., Haus-Nr. u. Durchfahrt, Wirtschafts- und Industriegebäude, Offene Halle, Gebäude mit auskragenden Geschossen, Vordach, Überdachung, Fluggrenze, Flurstücksgrenze, Nutzungsgrenze, Topographische Umrisslinien, Begrenzungen v. Fahr- u. Wegen, Abwasserschacht, Baum, Fernheizung, Latrine, Fernsprechkästen, Schaltkasten oberirdisch, Höhe über NN, Firstrichtung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Zt. geltenden Fassung und die Durchführungsverordnungen des Landes NW zum BauGB, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 32), Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 56) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26. 6. 1984 (GV. NW. 184 S. 419) in der z. Zt. 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift vom 18. 12. 1990) angewendet.

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

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. m. § 81 BauONW

FD Flachdach, SD Satteldach, WD Walmdach, 45° Dachneigung, Firstrichtung

Nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu begrünen oder landschaftsgärtnerisch zu gestalten ist

Umgrenzung v. Schutzgebieten u. Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts

Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet

Flächen für Bahnanlagen

San, Grenze des Sanierungsgebietes

Sonstige Signaturen

Fahrbahnachse, Grenzen gepl. Fahrbahnen und Wege, Vorgeschlagene Aufteilung und Gebäudeumrisse, gepl. Abwasserschacht

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung v. Schutzgebieten u. Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts

Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet

Flächen für Bahnanlagen

San, Grenze des Sanierungsgebietes

Sonstige Signaturen

Fahrbahnachse, Grenzen gepl. Fahrbahnen und Wege, Vorgeschlagene Aufteilung und Gebäudeumrisse, gepl. Abwasserschacht

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer

Stadt Gladbeck

Bebauungsplan 108

Gebiet: Marienstr./ Stargarder Straße

Gemarkung Gladbeck

Flur 46

Maßstab: 1 : 1000

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 11. 5. 1994