

Stadt G l a d b e c k

Bebauungsplan Nr. 17 a

Gebiet: Heringstrasse – Breukerstrasse (Bergbaugebiet)

bestehend aus 1 Blatt zeichnerischen Festsetzungen
und 4 Blatt textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Gebiet entsprechend der §§ 3 und 4 der BauNVO vom 26.6.1962 festgelegt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3.2 und 3.6 werden gemäss § 1 (4) derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse sowie der Grund- und Geschossflächenzahl im Plan festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Falls aufgrund der Geschossflächenzahl noch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zugelassen werden können, kann eine Genehmigung nur unter voller Berücksichtigung des § 62- BauO NW erfolgen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Allgemeines, Gebäudegruppen, Anschüttungen, Werbeanlagen

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf § 9 (2) BBauG und § 4 der I. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW. Gebäudegruppen, die eine städtebauliche Einheit bilden, sind in den Abmessungen der Baukörper und der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Bei Anschüttungen oder Abgrabungen dürfen Steigung und Gefälle nicht mehr als 10% betragen. Die Ortssatzung über die Aussenwerbung im Stadtkreis Gladbeck ist Bestandteil der Festsetzungen. Fertigteile (z.B. Fensterbrüstungselemente) können nach Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Bei allen drei- und mehrgeschossigen Bauten darf die Oberkante des Fussbodens im Erdgeschoss nicht höher als 1,20 m über der zugehörigen anbaufähigen Verkehrsfläche liegen. Geschäftshäuser mit erdgeschossigen Läden müssen stufenfrei mit der vorliegenden Verkehrsfläche abschliessen. Sockel dürfen höchstens 75 cm über Geländeoberkante liegen. Für alle ein- und zweigeschossigen Bauten wird die Höhe des Erdgeschossfussbodens auf maximal 0,50 m über der zugehörigen anbaufähigen Verkehrsfläche festgesetzt. Abböschungen der Kellerfenster anstelle von Luftschächten werden nicht zugelassen.

3.3 Dachaufbauten, Drempe, Dachneigungen

Dachaufbauten und Drempe von mehr als 25 cm sind nicht zulässig.

Flachere Dachneigungen als die in der Planzeichnung festgesetzten können ausnahmsweise für einzelne Gebäudegruppen zugelassen werden. Für alle Garagen sind Flachdächer vorgeschrieben. Alle 30° Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit einer dunklen Falzpfanne, alle Flachdächer mit hellem, ungefärbtem Perlkieß abzudecken. Dacheinschnitte für Balkone werden nicht zugelassen. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten. Die Traufenausbildung benachbarter Gebäude muss einheitlich sein. Für jedes Haus wird auf dem Dach nur eine Gemeinschaftsantenne zugelassen.

3.4 Äussere Gestaltung der Gebäude

Werden in bebauten Strassenzügen Baulücken geschlossen oder bestehende Bauteile erweitert, müssen sich die Neubauten in Gestaltung und Material den bestehenden Gebäuden angleichen. Die zweigeschossigen Bauten an der Rossheide-, Haverkamp - und Planstrasse 422 erhalten einen beigefarbenen Kratzputz mit einem dunklen Waschputzsockel. Die eingeschossigen Bungalows im Bereich der Planstrassen 421, 422 und dem Kortenkamp erhalten gelb bis lederfarbene Klinkerverkleidung ohne Sockel. Die Gesimse müssen ohne Überkragung als Betonband hell gestrichen werden. Die mehrgeschossigen Häuser nördlich der Strasse 421 und dem Kortenkamp müssen mit lederfarbenen Klinkern verkleidet werden. Grössere Mauerwerksflächen können durch Streifen am hellen Kratzputz unterbrochen werden.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Eingeschossige Garagenanlagen und überdachte Stellplätze sind im Rahmen der dafür in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen und darüberhinaus insoweit allgemein zugelassen, als ihre Grundfläche das Mass von 0,1 (1/10) der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreitet. Zusammengehörige Garagen müssen in Material, Farbgebung, Höhe und Breite der Betonstürze einheitlich gestaltet werden. Im gesamten Gebiet sollen die Zufahrtswege aus Natursteinplatten oder einfarbigen Kunststeinplatten ausgeführt werden. Es sollen ebenso Fahrspuren aus Steinplatten in Rasenflächen angelegt werden. Keller- und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

4.2 Müllboxen dürfen nur in Verbindung mit Garagen oder mit dem Haus errichtet werden.

5. Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke

Im Bebauungsplan sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke unterteilt in:

5.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die landschaftsgärtnerisch zu gestalten sind (Vorgärten)

Diese Flächen sollen nur niedrig bepflanzt werden und durch einen Rasenkantenstein zum Gehweg hin begrenzt werden. Nachbargrenzanlagen innerhalb der Vorgärten sind unzulässig.

5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne Festsetzung der Gestaltung

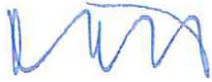
Auf diesen Flächen sind zur seitlichen und rückwärtigen Begrenzung nur bis zu 0,80 m hohe Spriegelzäune zulässig. Eine heckenartige Abpflanzung beiderseits der Zäune wird empfohlen. Die rückwärtigen Flächen in den WA - Gebieten sind mit hohem Buschwerk als Schutzpflanzung einzufriedigen, soweit keine Nebengebäude an der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

5.3 Vorhandener Baumbestand ist möglichst zu erhalten, soweit sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

6. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 vom 14. März 1961, genehmigt von der Landesbaubehörde Ruhr am 10. März 1961 aufgehoben.

Gladbeck, den 12. Dezember 1966



Städt. Obvermessungsrat


Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan und die öffentliche Auslegung gemäss § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) am 26. Oktober 1966 beschlossen.

Gladbeck, den 13. Januar 1967

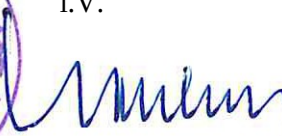

Oberbürgermeister
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf 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 23.12.66 - 23.1.67 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen

Gladbeck, den 24. Januar 1967



Der Oberstadtdirektor
i.V.


Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat den Bebauungsplan Nr. 17a am 20. März 1967 gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 17. April 1967


Oberbürgermeister




Bürgermeister

Zu diesem Bebauungsplan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlen- bezirk	
vom <u>19.5.67</u>	Az.: <u>3-2043-66</u>
Der Verbandsdirektor I. A.:  Baurat	
Essen, den <u>19.5.67</u>	

Gehört zur Vfg. v. 4.8.1967

Az. IB 2-125.4 (Gladbeck 17a)

Landesbaubehörde Ruhr

Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Landesbaubehörde Ruhr sowie die öffentliche Auslegung des Planes mit Begründung sind gemäß § 12 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) im Amtsblatt Nr. 24 der Stadt Gladbeck vom 24. August 1967 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gladbeck, den 30. August 1967



Der Oberstadtdirektor

I. V.



Stadtbaurat