S T A D T G L A D B E C K

Bebauungsplan Nr. 58 a

Gebiet: Buersche Straße

bestehend aus 2 Blatt zeichnerischen Festsetzungen
und 3 Blatt textlichen Festsetzungen

Unter dem gesamten Plangebiet liegen Abbauflächen des Kohlenbergbaues.

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

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan für das Gebiet entsprechend der §§ 3, 4, 6 und 8 der BauNVO vom. 26.6.1962 festgelegt. Ausnahmen im WR - Gebiet nach § 3 Abs. 3 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, Anschüttungen

Die Festsetzungen über die Baugestaltung beruhen auf § 9 (2) BBauG und§ 4 der 1. DVO zum BBauG in Verbindung mit § 103 der BauO NW.
Bei Anschüttungen oder Abgrabungen dürfen Steigung und Gefälle nicht mehr als 10% betragen.

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 dazugehörigen 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 vor Kellerfenstern anstelle von Lichtschächten werden nicht zugelassen.

3.3 Dachaufbauten, Drempel, Dachneigungen

Dachaufbauten und Drempel 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. Im WA - und WR - Gebiet sind 30° Dächer als Satteldach auszubilden und mit einer dunklen Falzpfanne abzudecken und die Flachdächer mit hellem, ungefärbtem Perlkies abzudecken. Dacheinschnitte für Balkone werden nicht zugelassen. Schornsteinköpfe sind in Ziegelrohbau auszuführen und sollen am First oder in Firsthöhe heraustreten. Die Traufausbildung benachbarter Gebäude muß einheitlich sein. Für jedes Haus wird auf dem Dach nur eine Gemeinschaftsantenne zugelassen.

3.4 Äußere Gestaltung der Gebäude

im WR- Gebiet: dunkler rot-brauner Klinker mit Putzflächen
Glattputz hell
oder weißgrundiger Klinker

im WA - Gebiet: ganz oder teilweise Verklinkerung mit rot-braunen Steinen mit glatten Putzflächen
Putzbauten in hellgrauem Kratzputz

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 einheitliche gestaltet werden.

4.2 Keller- und Tiefgaragen sind ausnahmsweise im WA – und GE - Gebiet zulässig, wenn sie von der rückwärtigen Seite her erschlossen werden oder wenn der Abstand zwischen Verkehrsflächenbegrenzung und der vorderen Gebäudekante mindestens 12,0 m beträgt, wobei § 3 der Garagenverordnung zu berücksichtigen ist.

4.3 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 niedrig bepflanzt werden und durch einen Rasenkantenstein zum Gehweg hin begrenzt werden. Nachbarbegrenzungen innerhalb der Vorgärten sind unzulässig. Darüberhinaus wird für die WR (Io) - Gebiete festgesetzt, daß je 300 qm Grundstücksfläche 1 Baum und 3 Sträucher der folgenden Pflanzengesellschaft anzupflanzen sind:

Querus rubor	(deutsche Eiche)
Querus rubra	(amerikanische Eiche)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Prunus arium	(Vogelkirsche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Crategus monogyna	(Weißdorn)
Surbus ancoparia	(gem. Eberesche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Ligustrum vulgare	(gem. Liguster)

5.2 Nicht überbaubare Baugrundstücksflächen ohne Festsetzung der Gestaltung

Auf diesen Flächen sind im WR - und WA - Gebiet zur seitlichen und rückwärtigen Begrenzung nur bis zu 0,80 m hohe Spriegelzäune zulässig. Eine heckenartige Abpflanzung beiderseits der Zäune wird empfohlen. Im GE - Gebiet werden entlang der Buerschen Straße als Einzäunung nur gestaltete Mauern aus Betonraster oder Klinker bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen, die durch Vitrinen und Ausstellungskästen aufgelockert sind. Hiervon sind Zeichnungen dem Bauordnungsamt zur Abstimmung vorzulegen. Maschendrahtzäune werden im GE - Gebiet bis zu einer Höhe von 1,60 m zugelassen, wenn sie mit Büschen und Rankwerk abgepflanzt werden.

5.3 Vorhandener Baumbestand ist möglichst zu erhalten.

6. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden entgegenstehende Festsetzungen der förmlich festgestellten Fluchtlinienpläne:

1. Buersche Straße	vom 17. September	1901
2. Bahnhofstraße	vom 5. November	1929
3. Berliner Straße	vom 21. Dezember	1906
	und vom 2o. August	1928
4. Lindenstraße	vom 2o. Mai	1902
5. Krusenkamp	vom 7. März	1960
6. Heinrichstraße	vom 17. September	1901
7. Charlottenstraße	vom 30. Dezember	1927

sowie Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 aufgehoben.

Gladbeck, den 8. Februar 1967

Städt.Oberverm.-Rat

Stadtbaurat

Gehört zur Vfg. v. 9. 11. 1967
Az. I B 2-125.4 Gladbeck 58 a)

Landesbaubehörde Ruhr

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung gem. § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) am 30. März 1966 beschlossen.

Gladbeck, den 8. Februar 1967

Oberbürgermeister

Stadt 58 Gladbeck i. W.

Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 58 a 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 9.2. bis 8.3.1967 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gladbeck, den 5. April 1967

Stadt 58 Gladbeck i. W.

Der Oberstadtdirektor
I.V.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Gladbeck hat diesen Bebauungsplan einschl. der in den zeichnerischen Festsetzungen in violetter Farbe eingetragenen Änderung am 17. April 1967 gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl I. S. 341) als Satzung beschlossen.

Gladbeck, den 20. Juni 1967

Stadt 58 Gladbeck i. W.

Der Oberbürgermeister

Bürgermeister

Zu diesem Bebauungsplan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk

vom 26.Sep.1967 Az.: 3-2239-66

Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk Verbandsdirektor

...bauungsplan haben der Verbandsausschuss und der Verbandsdirektor am gleichen Tage zugestimmt.

Der Verbandsdirektor
I. A.:

Essen, den 10.10.1967

Baurat

Der Rat der Stadt Gladbeck folgte in seiner Sitzung am 29.1.1968 den Auflagen der Landesbaubehörde Ruhr (Genehmigungsverfügung vom 9.11.67)

Gladbeck, den 6. Februar 1968

Oberbürgermeister

Stadt 59 Gladbeck i. W.

Bürgermeister

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. 5 der·Stadt Gladbeck vom 9. Februar 1968 ortsüblich bekanntgemacht worden .

Gladbeck, den 11.3.1968

Der Oberstadtdirektor
I.V.

Stadt 59 Gladbeck i. W.

Stadtbaurat