

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich** (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung zwischen den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 4; § 16 Abs. 3 BauNVO)
- Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze mit Ordnungskennzeichnung**
- Stellplätze für Besucher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten Anlieger und Versorgungsträger** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4, 6 und 11 BauNVO)
 - WR** Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Öffentliche Verkehrsfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen einschl. Gehwege
- Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche mit Ordnungskennzeichnung
 - Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanz- und Erhaltungsgebote** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - zu erhaltende Bäume
 - Bestandsdarstellungen
 - Nebengebäude / Garage
 - Hauptgebäude
 - Flurstücksnummer
 - Hausnummer
 - Zaun
 - Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
 - Böschung
 - Höhe u. NN
 - Höhenlinie ü. NN

Textliche Festsetzungen

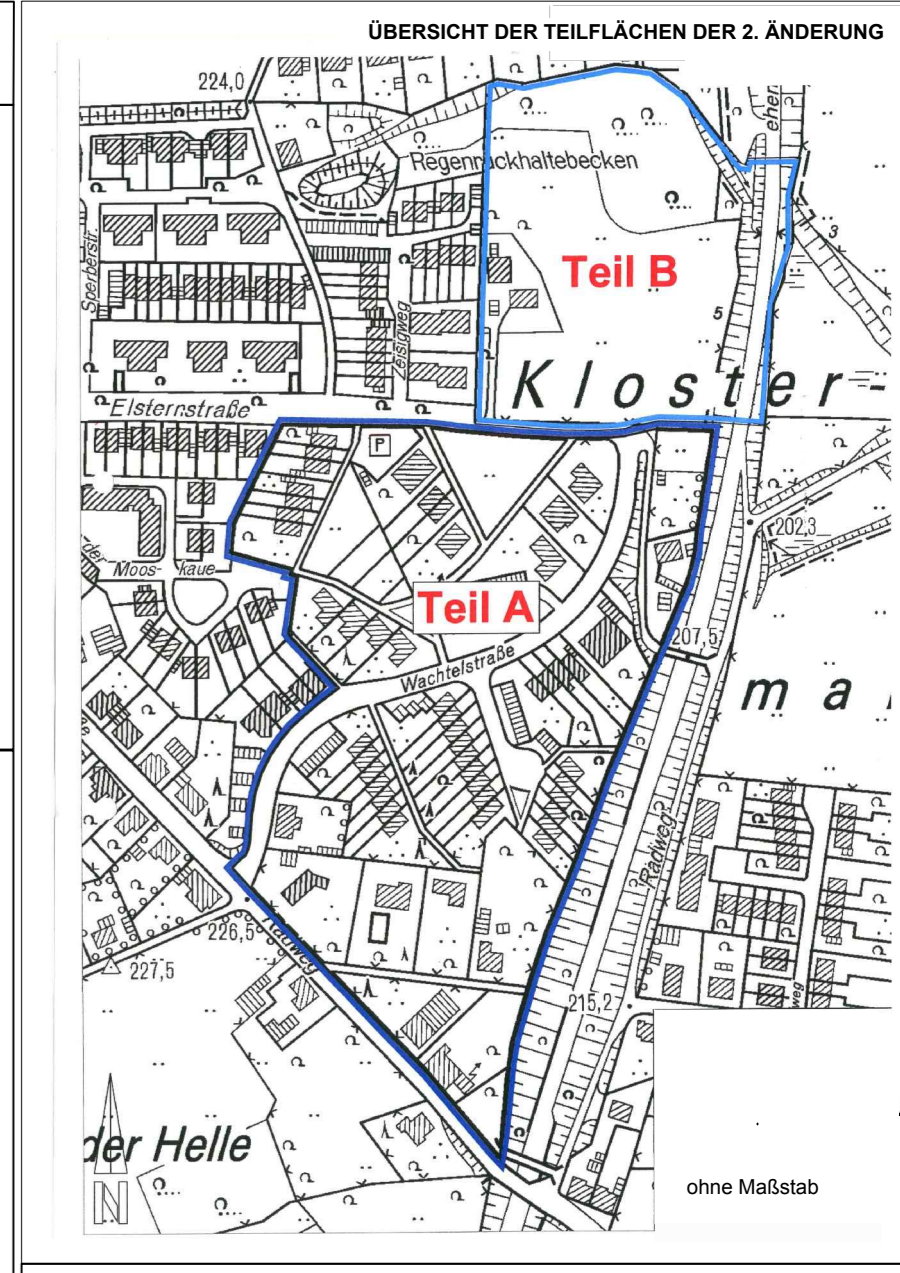
- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und 11 BauNVO)
- Reines Wohngebiet (WR) (gem. § 3 BauNVO)
 Gem. § 3 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten der Nutzung in den Reinen Wohngebieten zulässig:
- Wohngebäude
- Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig.
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen
 - Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke
- Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 10 BauNVO)
 vgl. Pläneinschrieb (Nutzungsschablonen)
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen** (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster), im seitlichen Grenzbereich, auf den speziell festgelegten Flächen und in direktem Anbau an die vorhandenen Gemeinschaftsgaragen zulässig.
- Nebenanlagen** (gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)
 Im Plangebiet sind die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen untergeordneten Nebenanlagen zulässig.
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind unzulässig.
- Gem. § 14 (2) BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.
- Bauliche Anlagen zur privaten Energiegewinnung für den Eigengebrauch sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
- Die als Pflanzbindung festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Einzelbäume sind gem. der Pflanzempfehlungen vom Eigentümer durch einen anderen Baum zu ersetzen.
- Entlang der Bahntrasse sind innerhalb der im Plan dargestellten Umgrenzung Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vom Grundstückseigentümer zu erhalten, bei Abgang neu anzupflanzen und dauerhaft zu sichern (vgl. Pflanzempfehlungen).
- Die öffentliche Grünfläche GR 1 ist für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und freizuhalten. Dort ist die Anpflanzung eines groß- bis mittelkrönigen, hochstämmigen, heimischen Laubbäumchen möglich (vgl. Pflanzempfehlungen).
- Die öffentliche Grünfläche GR 2 ist für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und freizuhalten. Dort ist die Anpflanzung von sechs groß- bis mittelkrönigen, hochstämmigen, heimischen Laubbäumchen möglich (vgl. Pflanzempfehlungen).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Je angefangenen 100 qm versiegelter Fläche einschließlich Stellplätze und Garagen ist ein groß- bis mittelkröniger, hochstämmiger, heimischer Laubbäumchen auf dem Eingriffsgrundstück zu pflanzen (vgl. Pflanzempfehlungen).
- Ist die Ausgleichsmaßnahme auf dem Eingriffsgrundstück nicht realisierbar, ist vom Eigentümer des Eingriffsgrundstückes die entsprechende Ersatzpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche GR 1 oder GR 2 vorzunehmen.
- Die neu zu errichtenden Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdrainfähigen Materialien (Rasengittersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen u. a.) auszuführen.

Örtliche Bauvorschriften

- Zulässige Dachform und Drempe** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 BauO NRW)
 bei zweigeschossiger Bauweise (2 Vollgeschosse): Flachdach
 bei eingeschossiger Bauweise (1 Vollgeschoss): Satteldach (max. 45° Dachneigung)
 Drempe sind unzulässig.
- Dachgauben, Zwerchhäuser, Staffelgeschosse**
 bei zweigeschossiger Bauweise: Staffelgeschosse sind unzulässig.
 bei eingeschossiger Bauweise: Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- Gestaltung der Garten- und Vorgartenbereiche**
 Bereiche außerhalb der Baugrenzen sind bis auf die erforderlichen Wege und Zufahrten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Als Begrünung gelten auch Rasenpflanzungen.
- Höhe baulicher Anlagen, Obergrenze Trauf- und Firsthöhe** (gem. § 16 BauNVO)
 bei zweigeschossiger Bauweise (2 Vollgeschosse): Für neue überbaubare Flächen gilt: maximale Oberkante Attika = 6,30 m
 bei eingeschossiger Bauweise (1 Vollgeschoss): für neue überbaubare Flächen gilt: maximale Traufhöhe = 3,40 m
 Die festgesetzte Trauf- bzw. Attikahöhe gibt als Höchstgrenze.
- Bezugsgrundlage für die festgesetzte Traufhöhe bzw. Oberkante Attika ist die Oberkante des vorhandenen Geländes. Bezugshöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandshöhen.
- Die maximale Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Pflanzempfehlung**
- groß- bis mittelkrönige Bäume (Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm):**
- Eberesche (sorbus aucuparia)
 - Hainbuche (carpinus betulus)
 - Vogelkirsche (prunus avium)
 - Obstbäume
- Heister bzw. Sträucher (2x verpflanzt, Höhe 0,60 m bis 1,20 m):**
- Schlehe (prunus spinosa)
 - Hundsrose (rosa canina)
 - Ein- und Zweigriffliger Weißdorn (dracaena monogyna)
 - Kornelkirsche (cornus mas)
 - Faulbaum (rhamnus frangula)
 - Pflaumenblüten (euonymus europaea)
 - Roter Hartriegel (euonymus sanguinea)
 - Schwarzer Hollunder (sambucus nigra)
 - Häselnuß (corylus avellana)
 - Gemeiner Schneeball (viburnum opulus)
- Hinweise**
- Mögliche Bodendenkmäler**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und Fundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gevelsberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

VERFAHRENSÜBERSICHT

Rechtsgrundlagen	Planunterlagen	Aufstellungsbeschluss	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss
§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenvorschrift (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SV. NRW. S. 296), Jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.	Die Planunterlagen stimmt mit der amtlichen Katasterkarte vom 07.05.2012 überein. Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Gevelsberg, den 19.05.2014 gez. Dipl.-Ing. W. Hiltmannschmidt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 01.02.1990 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister	Der Beschluss des Rates der Stadt Gevelsberg über die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde am 15.03.1990 ortsüblich bekannt gemacht. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister
	Fortführungsbeschluss für die Teilfläche A Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 16.02.2012 die Fortführung dieses 2. Änderungsverfahrens für die Teilfläche A beschlossen. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister	Bekanntmachung Fortführungsbeschluss Der Beschluss des Rates der Stadt Gevelsberg über die Fortführung dieses Verfahrens für die Teilfläche A wurde am 16.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 13.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 14.11.2012 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 14.11.2012 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 28.01.2013 bis einschließlich 28.02.2013 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 21.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister
	2. Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 17.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 03.06.2013 gebilligt und die zweite öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 03.06.2013 haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen vom 07.10.2013 bis einschließlich 21.10.2013 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 30.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister	3. Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 06.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 03.01.2014 gebilligt und die dritte öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 03.01.2014 haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen vom 17.02.2014 bis einschließlich 31.03.2014 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 10.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister	Bekanntmachung / In Kraft treten Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Gevelsberg über diesen Bebauungsplan wurde am 30.06.2014 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan in den Zimmern 212 - 213 des Rathauses eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Gevelsberg, den 03.07.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister
	2. Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 08.05.2014 gemäß § 10 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung vom 04.04.2014 als Satzung beschlossen. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 08.05.2014 gemäß § 10 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung vom 04.04.2014 als Satzung beschlossen. Gevelsberg, den 22.05.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister	Bekanntmachung / In Kraft treten Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Gevelsberg über diesen Bebauungsplan wurde am 30.06.2014 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan in den Zimmern 212 - 213 des Rathauses eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Gevelsberg, den 03.07.2014 gez. Jacobi Der Bürgermeister



STADT GEVELSBERG
 - Der Bürgermeister -
 Fachbereich Stadtentwicklung,
 Umwelt, Wirtschaftsförderung

Bebauungsplan Nr. 35
2. Änderung (Teil A)
- Elsternstraße -

Satzungsplan

Maßstab 1:500 F 3.1.6 Stu
 Planungsstand: April 2014