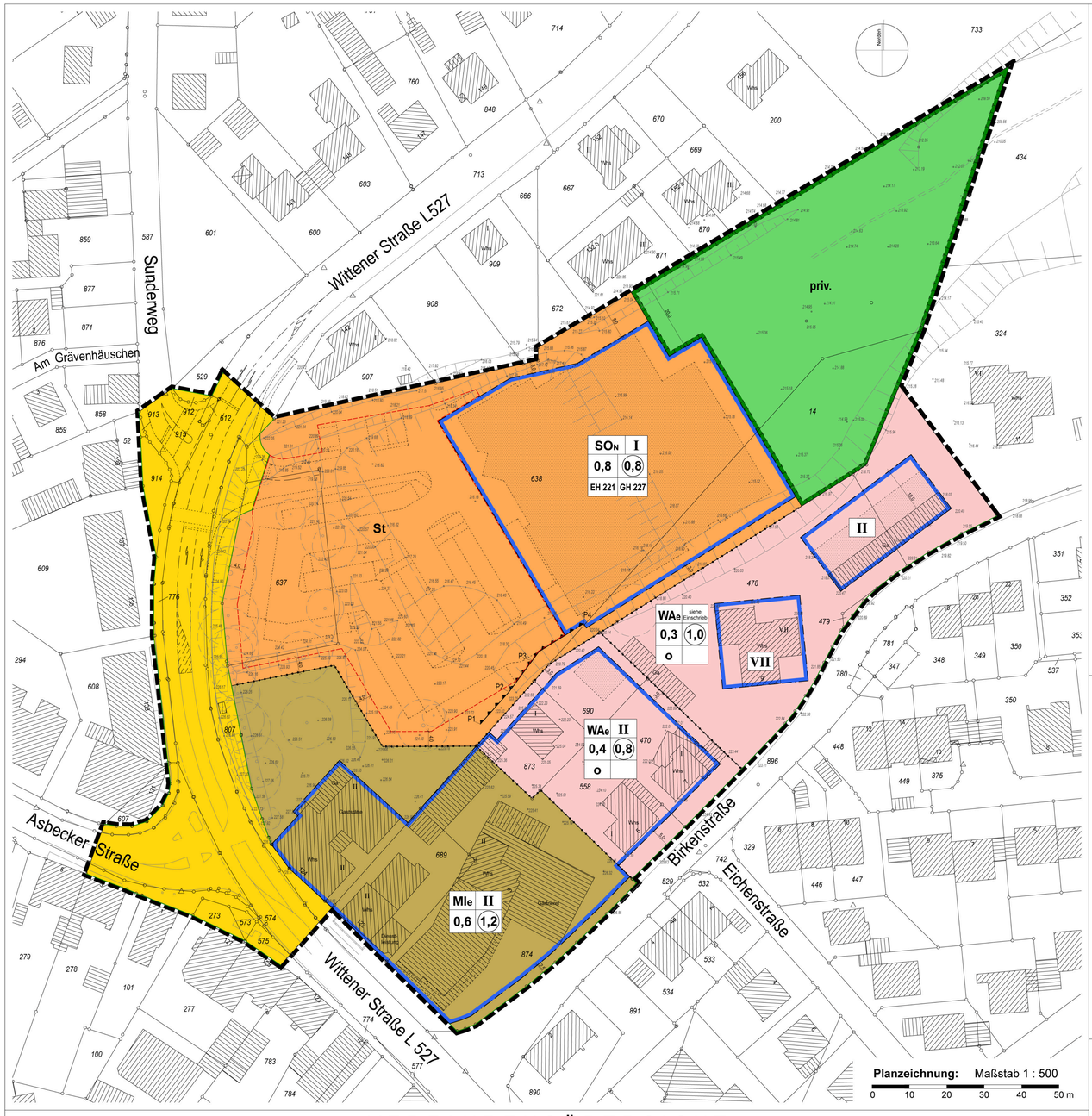


I. Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4, 6 und 11 BauNVO)

- WAe Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) mit eingeschränkter Nutzung
- MIe Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) mit eingeschränkter Nutzung
- SON Sondergebiet -Nahversorgung- (gemäß § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. EH 221 Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter ü. NN als Höchstmaß
- z.B. GH 227 Gebäudehöhe in Meter ü. NN als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- priv. Private Grünflächen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 5)

7. Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 3
- Linie Schallabschirmung (hier: Schallschutzwand) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 6.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung zwischen den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Sonstige zeichnerische Darstellungen

1. Zeichnerische Darstellungen

(ohne Festsetzungscharakter)

- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- vorgeschlagene Flächen- und Grundstücksgliederung
- z.B. 3,0 Abstandsmaße in Meter

2. Bestandsdarstellungen

(Stand: September 2011)

- Hauptgebäude
- Neben-/Wirtschaftsgebäude oder Garage
- z.B. 152a Hausnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- z.B. 525 Flurstücksnummer
- Nutzungsbegrenzung
- Straßengliederung
- größerer Einzelbaum
- Zaun
- Böschung
- z.B. +214.8 Punktuelle Höhenangabe in Meter über NN

III. Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1, 4, 6 und 11 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WAe) (gemäß § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

1.2 Eingeschränktes Mischgebiet (MIe) (gemäß § 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet -Nahversorgung- (SOw) (gemäß § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet -Nahversorgung- dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, sowie untergeordnet sonstigen ergänzenden Dienstleistungen.

Zulässig gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich:
- Maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von maximal 2.300 qm aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente darf 10 % der Verkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten (gemäß »Gevelsberger Liste zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente«, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Gevelsberg, Stand 2010).
- Ladenhandwerksbetriebe (wie z.B. Bäcker, Konditor, Metzger) — auch als Filiale.
- Betriebe für Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (z.B. Friseör, Arztpraxen, Apotheke, Postshop, Bankfiliale, Blumenshop, Lotto/Toto).

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für Technikaufbauten (z.B. Kühl-/Lüftungsanlagen) in der Summe von bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche und um maximal 3,0 m Höhe zulässig.

3. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 23 BauNVO)

3.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (WA-/MI-Gebiete)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO überall in den Baugebieten zulässig.

3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (SO-Gebiet)

In dem festgesetzten Sondergebiet sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Fläche für Stellplätze zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zulässig.

4. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche dient dem Erhalt der bestehenden Gehölzbestände und der natürlichen Entwicklung der vorhandenen Wiesen- und Brachfläche (Sukzessionsfläche). Darüber hinaus dient die private Grünfläche der Aufnahme von baulichen Anlagen, die den Nutzungen der angrenzenden Baugebiete dienen, wie unter anderem
- Böschungen und Stützmauern,
- entwässerungstechnische Anlagen (z.B. naturnah gestaltete Becken und Gräben für die Regenrückhaltung),
- unterirdisch verlegte Leitungen und Kanäle,
- Zuwegungen und Zufahrten für die Feuerwehr (z.B. Rettungswege und Bewegungsflächen), zur Unterhaltung der Grünfläche sowie der entwässerungstechnischen Anlagen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Sukzessionsfläche

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist der bestehende Gehölzbestand möglichst zu erhalten, soweit dies mit den betrieblichen und entwässerungstechnischen Erfordernissen der angrenzenden Baugebiete vereinbar ist. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird empfohlen, Gehölze gemäß der unter Ziffer 5.2 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

5.2 Pflanzliste Sukzessionsfläche

Bäume, standortgerecht, heimisch		Sträucher, standortgerecht, heimisch	
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)	Corylus avellana	(Haselnuss)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weiß-Dorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)	Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Prunus padus	(Traubenkirsche)		
Sorbus aucuparia	(Eberesche, Vogelbeere)		

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutzwand

Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Schallabschirmungslinie südöstlich der geplanten Stellplatzanlage ist eine Schallschutzwand anzuordnen. Die Schallschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm erreichen und darf keine Lücken oder sonstige Öffnungen besitzen. Die Oberkante der Schallschutzwand hat an den in der Planzeichnung dargestellten Positionen P1 bis P4 folgende Höhen in Meter ü. NN aufzuweisen:
- P1: 228,3 m ü. NN
- P2: 226,9 m ü. NN
- P3: 225,8 m ü. NN
- P4: 225,8 m ü. NN

6.2 Einhausung der Anlieferzone des Einzelhandelsbetriebes

Im festgesetzten Sondergebiet ist die Anlieferzone des großflächigen Einzelhandelsbetriebes einzuhausen, wobei die Wand- und Dachelemente der Einhausung ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R´w von mindestens 25 dB aufweisen müssen.

IV. Hinweis

1. Mögliche Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, 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

§ 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl., S. 132),

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),

jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Planunterlage

Die Planunterlage stimmt mit der amtlichen Katasterkarte vom September 2011 überein.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Geseke, den 02.04.2013

gez. Dipl.-Ing. Rüdiger Gumi
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 16.12.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Gevelsberg, den 12.07.2013

gez. Jacobi
Der Bürgermeister

gez. Schöneweiß
Schriftführer

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Rates der Stadt Gevelsberg über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Gevelsberg, den 12.07.2013

gez. Jacobi
Der Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.01.2012 bis einschließlich 17.02.2012 durchgeführt worden.

Gevelsberg, den 12.07.2013

gez. Jacobi
Der Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 25.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 01.10.2012 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Gevelsberg, den 04.07.2013

gez. Jacobi
Der Bürgermeister

gez. Schöneweiß
Schriftführer

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 01.10.2012 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 05.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gevelsberg, den 04.07.2013

gez. Jacobi
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gevelsberg hat am 14.03.2013 gemäß § 10 BauGB den Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung vom 01.02.2013 als Satzung beschlossen.

Gevelsberg, den 04.07.2013

gez. Jacobi
Der Bürgermeister

gez. Schattulat
Schriftführer

Bekanntmachung / In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Gevelsberg über diesen Bebauungsplan wurde am 04.07.2013 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 04.07.2013

gez. Jacobi
Der Bürgermeister

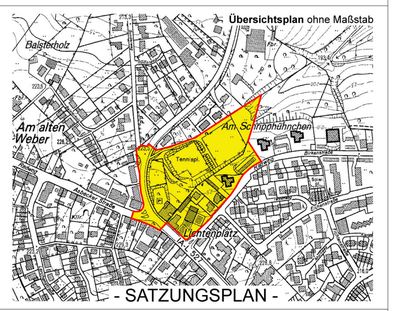
Städtebauliche Planung

Für die Erarbeitung des Planentwurfes.

Dortmund, den 25.03.2013

Post & Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

gez. Weber
Stadtplaner AKNW



STADT GEVELSBERG

Bebauungsplan Nr. 69
– Wittener Straße I –

Gemarkung Gevelsberg
Flur 10

Maßstab 1 : 500

Planstand: 01. Februar 2013

Bearbeitung:

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund / Köln