VERFAHRENSÜBERSICHT

Rechtsgrundlagen:

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), § 1-4 und 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994, § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GVNW 1995 S. 218)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

10.07.1996

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Gevelsberg, den 15.12.1995

Der Rat der Stadt hat am 02.11.1995 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Gevelsberg, den 02.11.1995
Bürgermeister Ratsherr Schriftführer

Der Beschluß des Rates der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 08.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Gevelsberg, den 08.12.1995
Stadtdirektor

Die Anhörung gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 30.08.1993 bis 01.10.1993 durchgeführt worden.
Gevelsberg, den 05.12.1995
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 02.11.1995 gemäß § 3 (2) BauGB diesen Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom ~~30.08.1993~~ geändert und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Gevelsberg, den 02.11.1995
Bürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 06.11.1995 haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 15.12.1995 bis 19.01.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 08.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gevelsberg, den 04.07.1996
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf ist aufgrund von Bedenken und Anregungen in ~~roter~~ Farbe geändert ~~und ergänzt~~ worden.
Gevelsberg, den 24.4.1996
Ratsherr Schriftführer

Die Änderung dieses Bebauungsplanentwurfes in ~~roter~~ Farbe und seine erneute öffentliche Auslegung wurde am 09.05.1996 vom Rat der Stadt beschlossen. Dabei wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Gevelsberg, den 09.05.1996
Bürgermeister Ratsherr Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 12.09.1996 diesen Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung nebst Begründung vom 09.09.1996 beschlossen.
Gevelsberg, den 12.09.1996
Bürgermeister Ratsherr Schriftführer

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB ist durchgeführt worden.
Gevelsberg, den 31.10.1996
Bürgermeister Schriftführer

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 31.10.1996 gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan im Zimmer 210 des Rathauses eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Gevelsberg, den 31.10.1996
Bürgermeister Schriftführer

Dieser geänderte Entwurf und die Begründung vom 16.05.1996 haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 20.06.1996 bis 22.07.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 10.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gevelsberg, den 04.07.1996
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen nach § 9 (1, 2+7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- WA allgemeines Wohngebiet
- eWA allgemeines Wohngebiet mit eingeschränkter Nutzung mit Ordnungsziffer
- Zulässig sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Alle anderen Nutzungen die § 4 (2) Ziffer 2 + 3 und (3) BauNVO sind nicht zulässig. (§ 4 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) Zahl der vorgeschosse zwingend
- ug Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

1. Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr.22 BauGB hinzuzurechnen. (§ 21a (2) BauNVO)
2. Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. (§ 21a (5) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung
- mit besonderer Zweckbestimmung als
- F Fuß- und Radweg
- V verkehrsberuhigter Bereich

12. Die Erschließung der angrenzenden Flächen von der Teilortsumgehung ist nicht zulässig. Ausnahmen sind Anbindungen der vorhandenen Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Straße erfolgen.

Erfordernisse zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

- Aufschüttung
- Abgrabung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr.12 und 14 BauGB)

- Elektrizität
- Abfall
- Regenrückhaltebecken

Wald (§ 9 (1) Nr.18 BauGB)

- Wald

16. Die vorhandene Oberflächenentwässerung ist unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wassermengen bis zum Zufluß in den Teich neu zu führen (64).
17. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens im Verlauf der Teilortsumgehung 55 Bäume Planstraße A 6 Bäume in geeigneten Pflanzbeeten anzupflanzen und zu pflegen.
18. Auf den Baugrundstücken sind je 20 m² Grundfläche 5 m² Grundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Anpflanzungen nach BVS (Einfriedungen) werden auf diese Pflanzungen angerechnet.
19. Die unbelasteten Wässer aus den Bereichen A2.2, A4, A5 und A13 sind in die Einleitwasserungen B4 oder B2 einzuleiten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplangebiet (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

- zu pflanzende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm

20. Bei Gebäuden und Nebenanlagen sind alle freien Wandbereiche ohne Öffnungen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anteile der begrünten Fläche müssen mindestens bei Garagen 50%, bei Wohn- und sonstigen Gebäuden 20% der freien Wandfläche betragen.
21. Garagen mit Flachdächern und die Hälfte der Dächer der Zwischenbaukörper nach Fests. 4. müssen bepflanzt (mind. extensive Begrünung) ausgeführt werden.
22. An jedem zweiten Pfeiler (ca. 6,0 m) der Garagen auf den Flächen für GGa sind Rankhilfen anzubringen und mit Kletterpflanzen zu beranken.
23. Die Garagen- und Stellplatzanlage im WA3 in zwei Ebenen ist bis zu einer Höhe von mindestens 2 m über der oberen Stellplatzfläche mit Rankhilfen zu versehen und mit Kletterpflanzen zu beranken.
24. Überdachte Stellplätze sind mit mindestens je 4 Kletterpflanzen zu beranken.
25. Bei der Herstellung von nicht überdachten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum als Überpflanzung zu setzen.

Belastungsflächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

- B1 Leitungsrecht zugunsten der Träger der Entwässerung und der Versorgung
- B2 Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Entwässerung zur Anlage einer Rigole für unbelastete Oberflächenwässer
- B3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- B4 Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Entwässerung zur Anlage eines Entwässerungsgrabens für unbelastete Oberflächenwässer
- B5 Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- B6 Leitungsrecht zugunsten der Ruhrgas AG (Fernleitung)
- Überhangfläche für Liw. Nutzung über 0,2 m Höhe über der Verkehrsfläche unzulässig

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Auf dieser Fläche ist ein Lärmschutzwall von mindestens 2,5 m Höhe über vorhandenem Gelände und nicht steiler als 1:1,5 aufzuschütten.

13. Für Schlafraumfenster in Gebäudeseiten, die in einem geringeren Abstand als 50 m direkt oder quer zu den Achsen der Teilortsumgehung oder Elberfelder Straße ausgerichtet sind, müssen fensterunabhängige Lüftungsanlagen eingebaut werden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- A3 mit Buchstaben und Ziffern zur Bezeichnung der Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den mit A und einer Ziffer bezeichneten Flächen sind die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

26. Entfallende Pflanzen, die zu erhalten oder aufgrund einer Festsetzung anzupflanzen waren, sind durch Pflanzen gleicher Gattung zu ersetzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bebauungsplangebiet (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- zu erhaltende Einzelbäume

27. Der durch den Wald verlaufende Erlenbach ist zu erhalten.

Flächen für Bindungen

- V1 mit Buchstaben und Ziffern zur Bezeichnung der Maßnahmen

Auf den mit V und einer Ziffer bezeichneten Flächen sind Eingriffe in die entsprechenden Nutzungstypen zu vermeiden, es sei denn, sie sind durch andere Festsetzungen zulässig:

- V1 Obstfeld
- V2 Wiesenwald
- V3 Baumhecke
- V4 Mäckesüfluf
- V5 Ufer des Erlenbaches
- V7 Waldmantel
- V8 Obstfeld und Hecke

Zu vorstehenden Maßnahmen wird auf den ökologischen Fachbeitrag vom ~~September 1995~~ April 1996 verwiesen.

28. Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind nach DIN 18920 und RAS LG4 zu sichern.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- private Grünanlage
- öffentliche Verkehrsgrünfläche

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

- Standort mit Altlastenverdacht (s. Hinweis 3.)

Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ag abweichende geschlossene Bauweise (Fests. 4.)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

- Baugrenze

4. In den nachfolgend aufgeführten Baugebieten sind die dreigeschossig nutzbaren überbaubaren Grundstücksflächen mindestens x-fach durch höchstens zweigeschossige Zwischenbaukörper mit flachen bis zu 10° geneigten Dächern für mindestens 6 m Breite zu unterbrechen:
WA 1 x = 4
WA3 x = 2
WA 4 x = 3
WA5 x = 3
In diesen Baukörpern sind im Erdgeschoß offene Durchgänge in Nord-Südrichtung von jeweils mindestens 2 m Breite zu schaffen.
5. Ausnahmsweise kann in den WA1, WA3 bis WA5 für Baukörper, unter denen Tiefgaragen liegen sollen, gestattet werden, daß die nördliche Baugrenze um höchstens 3 m überschritten werden darf.
6. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind vergleste Anbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Dabei dürfen nur Baugrenzen in südliche Richtungen und um nicht mehr als 2,0 m überschritten werden.
7. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme des WA6 sind nur Nebenanlagen zulässig, die keinen umbauten Raum aufweisen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO. Im WA2, WA7 bis WA9 gilt dies auch nicht für eine Nebenanlage nach § 95 (1) Nr. 1 BauONW,je Baugrundstücke, die höchstens eine Baumasse von 4 m³, eine Firsthöhe von 2,5 m, eine Wandhöhe von 2,0 m und eine Länge von 3,0 m aufweist. Sie ist im Abstand von 1,0 m an die Nachbargrenze zu bauen.

Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr.4+22 BauGB)

- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen

8. Tiefgaragen (TG) sind in den Bauabschnitten WA1, WA3 bis WA5 allgemein zulässig, sie dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden innerhalb der Fläche für GGa überschreiten, nach Süden innerhalb des Baugebietes nur, wenn ihre Oberkante das vorhandene Gelände höchstens 1 m überragt und durch Böschungen 1:1,5 oder flacher eingefügt wird. Die zulässige Grundfläche darf durch die Fläche der TG bis zu einer GRZ von 0,8 weiter überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), wenn ihre Dachfläche mindestens extensiv begrünt und bei der Bemessung der Regenwasserrückhaltung in den Baugebieten (Fests. 15.) berücksichtigt wird.
Zufahrten dürfen nur zwischen nördlicher Erschließung und nächster Baugrenze offen gestaltet werden.
9. Garagen sind nur auf den Flächen für Ga und GGa zulässig. Sie können auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Zufahrten die - aus Sicht der Erschließung - hintere Baugrenze nicht überschreiten.
10. Überdachte Stellplätze (Carports) können auf den Flächen für GGa, Ga und St zugelassen werden. Ihre Bauteile müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Verkehrsfläche einhalten.
11. Stellplätze sind nur auf den Flächen für St zulässig. Sie können auch im Bereich zwischen Verkehrsfläche und rückwärtiger Baugrenze zugelassen werden.

Mit der baulichen Nutzung

- WA1 bis WA5 allgemeines Wohngebiet
- WA2 bis WA9 allgemeines Wohngebiet mit eingeschränkter Nutzung
- WA6 bis WA9 allgemeines Wohngebiet
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (I) Zahl der vorgeschosse zwingend
- ug Untergeschoß als Vollgeschoß zulässig
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- SD1 Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 50°

Textliche Bauvorschriften

BV1. Oberste Vollgeschosse können bei dreigeschossigen Gebäuden auch als Mansardendach ausgebildet werden.
BV2. Die Drempelhöhe (OK DG-Fußboden bis Schnitt Wand/Dach) darf höchstens 1,0 m betragen.
BV3. Stehende Dachfenster sind nur bis zu einer Länge von höchstens 3,0 m zulässig. Sie müssen untereinander und zur seitlichen Dachflächenbegrenzung (Ortgang) einen Mindestabstand von 1,25 m und zur Traufe von 0,5 m einhalten.
BV4. Bei Sattel- und Mansarddächern können Schopf- oder Fußsaime bis zu einer Höhe von 3,0 m gestattet werden.
BV5. Garagen auf den Flächen für GGa sind mit einem Flachdach auszuführen.
BV6. Einfriedungen im Vorgartenbereich und als Trennung der Baugrundstücke sind nur als Laubhecken und Pflanzungen aus standortgerechten Gehölzen - Höhe nicht über 2,0 m - zulässig. Ein in der Hecke/Pflanzung liegender Zaun kann als Aushalme gestattet werden, wenn er durch die Pflanzen verdeckt wird.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (z. B. Mauern, Gräben, Verfärbungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten usw.) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen, um Untersuchungen zur Frage der Bergung, Auswertung und Erforschung einleiten zu können. (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW)
2. Den Festsetzungen der Verkehrsflächen liegen die Verkehrsentwürfe für die Teilortsumgehung vom 30.06.1994 einschließlich der Änderungen bis zum 17.10.1995 und für die Erschließungsstraßen vom 09.08.1995 einschließlich der Änderungen bis zum ~~Jahrbeginn~~ zugrunde.
3. Beim Aushub von Boden können belastete Bodenhorizonte erschlossen werden (Nähe zur Altdeponie mit der SIUA-Bezeichnung 4609/102). In diesem Fall gilt die Meldepflicht für Altlasten bei der Gemeinde und bei der zuständigen Sonderordnungsbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises. (§ 29 LAbfG)

Sonstige Darstellungen

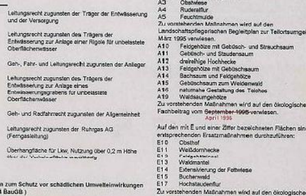
Gebäudebestand
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Überdachung
- 4 Hausnummer

Grenzen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
- 453 Flurstücksnummer

Sonstiges
- 28 Aufnahmepunkt
- Mauer
- Fahrbahnrand
- Bordstein mit Einlauf
- Kanaldeckel
- Laterne
- Leitungsmast
- Hecke
- Zaun
- Laub-/Nadelbäume
- Böschung
- 228.31 Höhe ü. NN
- 230 Höhenlinien ü. NN

Stand der Planunterlagen: Juli 1995
Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Übersichtsplan M = 1 : 10000



STADT GEVELSBERG

Bebauungsplan Nr. 19
- Loher Weg -

Blatt 1

Maßstab 1 : 500