ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen nach § 9 (1, 1a, 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)

1. In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe sind als Ausnahme zulässig, wenn sie eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von jeweils 200 m² nicht überschreiten und wenn sie untergeordnet im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Sie können als Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend Kundschaft (wie Fahrzeuge, Boote, usw.) gehandelt werden. (§ 1 (9) BauNVO)
2. Das vorhandene Gelände darf höchstens 4 m angeglitt oder auf den nicht überbaubaren Flächen abgegraben werden. Die entstehenden Höhenunterschiede dürfen nur durch Böschungen mit einer Steigung von höchstens 1:1,5, 1:3 innerhalb von Flächen zum Ausgleich, überwunden werden. Als Ausnahme können Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m außerhalb von Flächen zum Ausgleich zugelassen werden, wenn sie untereinander und von einer befestigten Fläche durch einen mindestens 1,0 m breiten bepflanzten Bereich getrennt sind. (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

GE 1 — Gewerbegebiet mit Ordnungsziffer (§ 9 BauNVO)

3. In den Gewerbegebieten 3 und 4 sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1-76) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 und ähnliche Betriebsarten und Anlagen gleicher Emissionsbelastung unzulässig. Die Abstandsliste ist Anlage der Begründung. (§ 1 (4) BauNVO)

GE 2 (e) — Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung mit Ordnungsziffer (§ 9 BauNVO)

4. In den Gewerbegebieten 1 und 2 mit eingeschränkter Nutzung sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. (§ 1 (5+6) BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

H = 8 — Die Höhe baulicher Anlagen darf bezogen auf das vorhandene Gelände das angegebene Maß in Metern nicht überschreiten.

5. Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30% der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks und weniger als 300 m² kann innerhalb der mit H=12 festgesetzten Flächen als Ausnahme eine Höhe von bis zu 15 m bezogen auf das vorhandene Gelände gestattet werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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

Baugrenze

6. Garagen sind nur auf der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2+4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
7. Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Fläche und auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze mit einem Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (s. Fests. A4) zulässig. (s. auch Fests. 16) (§ 9 (1) Nr. 2+4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

F+R 1 — Fuß- und Radweg (mit Ordnungsziffer)

8. Auf der Fläche F+R 1 ist auch Erschließungsverkehr zu den südwestlich gelegenen Flächen im Außenbereich zulässig.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (ausgenommen Erschließungsverkehr nach der textl. Festsetzung Nr. 8 und Radverkehr)

Im Abstand von 1 m von der Verkehrsfläche ist eine Nutzung über 0,2 m Höhe über der Verkehrsfläche unzulässig

Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Trafostationsstation (als Ausnahme gelten die Festsetzungen für das GE 4)

Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr.14 BauGB)

Pumpstation für Schmutzwasser (als Ausnahme gelten die Festsetzungen für das GE 4)

KR — Niederschlagswasserklär- und Rückhaltebecken

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

B1 Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Entwässerung

B2 Fahr- und Gehrecht zugunsten des Trägers der Entwässerung

Flächen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

mit eingetragenen Ordnungsziffern zur Bezeichnung der Maßnahmen

A1 Im Waldrandbereich ist ein abgestufter Waldsaum aus bodenständigen Gehölzen mit Krautsaum anzulegen. (s. 9.1.1/AM 01 des LBP)

A2 Entlang der Eichholzstraße ist ein stufig aufgebauter Gehölzstreifen anzulegen. (s. 9.1.2/AM 02 des LBP)

A3 Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist der vorhandene Bestand an freiwachsenden Hecken zu erhalten und durch die Anlage eines gestuften Gehölzstreifens zu ergänzen (s. 9.1.3/AM 03 des LBP). Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, dargestellt in der DIN 18920, vor Beeinträchtigungen zu bewahren.

A4 Außerhalb des Bebauungsplanes sind auf den Flurstücken 128 und 129 der Flur 4 der Gemarkung Silschede Aufforstungen mit bodenständigen Laubgehölzen vorzunehmen und der Quell- und Bachlauf zu schützen und zu entwickeln. (s. 9.1.4/AM 04 und 9.1.5/AM 05 des LBP)

Auf die zusätzlichen Bestimmungen durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan vom September 2000 wird verwiesen.

Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

9. Regenwasser ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen. Es ist einem Teich zuzuführen, dessen Flächengröße 1% der nicht begrünten Dachflächen und 10 m² und eine mittlere Tiefe von 1 m nicht unterschreiten darf. Sein Überlauf ist mit dem Regenwasserkanal zu verbinden.
10. Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Rasengittersteine, Pflaster mit ≥ 2 cm Fugenbreite) herzustellen.
11. Ein Anteil von mindestens 30% der Dachflächen ist mindestens extensiv zu begrünen. (s. 9.5/EMM 05 des LBP)
12. Je 200 m² Grundfläche (Dachfläche) sind 1 Laubbaum I. Ordnung und mindestens 16 bodenständige Sträucher zu pflanzen.
13. Unbelasteter Bodenaushub ist in erster Linie auf den Baugrundstücken wieder einzubauen (z.B. Anhebung des Geländes auf Straßenhöhe, Auffüllung von Geländevertiefungen im Bereich der Grundstücksgrenzen und der Pflanzflächen).
14. Die Maßnahmen zum Ausgleich, die mit A1 bis A4 bezeichnet sind, werden zu 80,1% den Baugebieten, zu 9,3% den Erschließungsanlagen und zu 1,7% den Fuß- und Radwegen sowie der Sportplatzzufahrt zugeordnet.

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

15. Abschnitte von Wandflächen, die auf einer Länge von mindestens 1,5 m und innerhalb einer Höhe von mindestens 2 m über dem Gelände keine Öffnungen enthalten, sind zu einem Flächenanteil von 30% mit Kletterpflanzen zu begrünen (s. 9.5/EMM 05 des LBP). Für Wandteile mit besonderen Nutzungen (z.B. Werbung) können Ausnahmen gestattet werden.
16. Bei der Herstellung von nicht überdachten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum als Überpflanzung zu setzen. Die Baumscheiben sollen ein Mindestmaß von 2,5 x 2,5 m aufweisen und unversiegelt bleiben (s. 6.6/EMM 06 des LBP)
17. Lagerflächen außerhalb von Gebäuden (Abfall, Material, Fertigprodukte usw.) sind durch bodenständig bepflanzten oder berankten Blickschutz einzugrünen und gegen Einsicht von außen zu schützen.
18. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkstreifen) sind im Abstand von ca. 30 bis 40 m großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf der Wendefläche (mittlere Pflanzfläche) ist 1 Laubbaum zu pflanzen. (s. 6.6/EMM 06 des LBP)
19. Auf der Wendefläche (mittlere Pflanzfläche) ist eine 0,5 - 1,0 m hohe Strauchpflanzung aus bodenständigen Gehölzen vorzunehmen.
20. Entfallene Pflanzen, die zu erhalten oder neu anzupflanzen waren, sind durch Pflanzen gleicher Gattung zu ersetzen.

Flächen für Bepflanzungen

A5 Ein Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite ist herzurichten und mit kleinwüchsigen Straucharten und Ziergehölzen zu bepflanzen. Ausnahmen sind nur für notwendige Zufahrten und Zugänge zulässig. Einfriedungen sind zu beranken. (s. 6.7/EMM 07 des LSP)

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

1. In einem Mindestabstand von 1,5 m von der Grenze zur Eichholzstraße sind mit Ausnahme der Anbindung des Fußweges geschlossene Einfriedungen zu errichten.
2. In dem GE - sind an der Grenze zu den Flurstücken 1717 und 1776 geschlossenen Einfriedungen zu errichten.
3. Innerhalb der Kompensationsflächen mit den Maßnahmen A1 und A3 sind Einfriedungen nicht zulässig.
4. An der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßen und Fuß- und Radwege) sind Einfriedungen mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Kennzeichnungen:

1. Für Gebäude, die einen geringeren Abstand als 35 m zum Wald aufweisen, können im Baugenehmigungsverfahren besondere Forderungen zur baulichen Konstruktion erhoben werden. (§ 9 (5) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen:

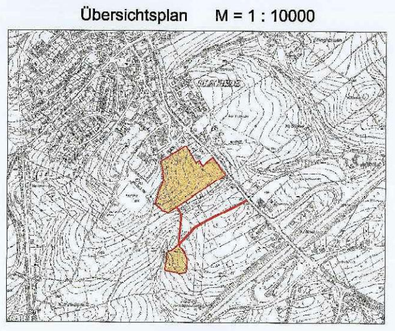
L — Landschaftsschutzgebiet

59 — Verbandsgrünfläche (mit Ordnungsziffer)

Hinweise:

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der Eichholzstraße (L 527) ansprechen können, bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen).
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (z. B. Mauern, Gräben, Veränderungen der Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten usw.) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen, um Untersuchungen zur Frage der Bergung, Auswertung und Erforschung einleiten zu können. (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW)
3. Den Festsetzungen der Verkehrsflächen liegt der Verkehrsentwurf vom April 2000 einschließlich der Änderungen bis zum Juli 2000 zugrunde.
4. In den Gewerbegebieten ist für die Sicherung der Erschließung in entwässerungstechnischer Hinsicht auch erforderlich, dass eine Schmutzwassermenge von 0,01 l/s je 100 m² Grundstücksfläche nicht überschritten wird.

Übersichtsplan M = 1 : 10000



STADT GEVELSBERG
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG
UMWELT WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Bebauungsplan Nr. 58 - Silschede Süd -

Maßstab 1 : 500

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 6 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) , Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVNW 2000 S. 256), jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Gevelsberg, den 23.01.2001
Dipl.-Ing. Vermessungsdirektor Öff. best. Vermessungsingenieur
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 09.11.2000 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Gevelsberg, den 21.08.2001
Bürgermeister Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Gevelsberg, den 21.08.2001
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Gevelsberg, den 23.02.2001

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 09.08.1999 bis 23.08.1999 durchgeführt worden.
Gevelsberg, den 21.08.2001
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 09.11.2000 gemäß § 3 (2) BauGB diesen Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 09.10.2000 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Gevelsberg, den 21.08.2001
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 09.10.2000 haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.03.2001 bis 27.04.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 17.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gevelsberg, den 21.08.2001
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 05.07.2001 diesen Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung nebst Begründung vom 13.06.2001 beschlossen.
Gevelsberg, den 21.08.2001
Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt über diesen Bebauungsplan wurde am 23.08.2001 gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan im Zimmer 210 des Rathauses eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Gevelsberg, den 14.11.2001
Bürgermeister

Sonstige Darstellungen

Gebäudebestand: Wohngebäude; Wirtschaftsgebäude; Überdachung; 235 Hausnummer

Grenzen: Flurgrenze; Flurstücksgrenze mit sogenanntem Grenzpunkt; 1699 Flurstücksnummer

Sonstiges: Mauer; Fahrbahnrand; Kanaldeckel; Bordstein mit Einlauf; Zaun; Hecke; Laubbaum; Laterne; Böschung; 235 Höhenlinien

Stand der Planunterlagen: 15.11.1999

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften