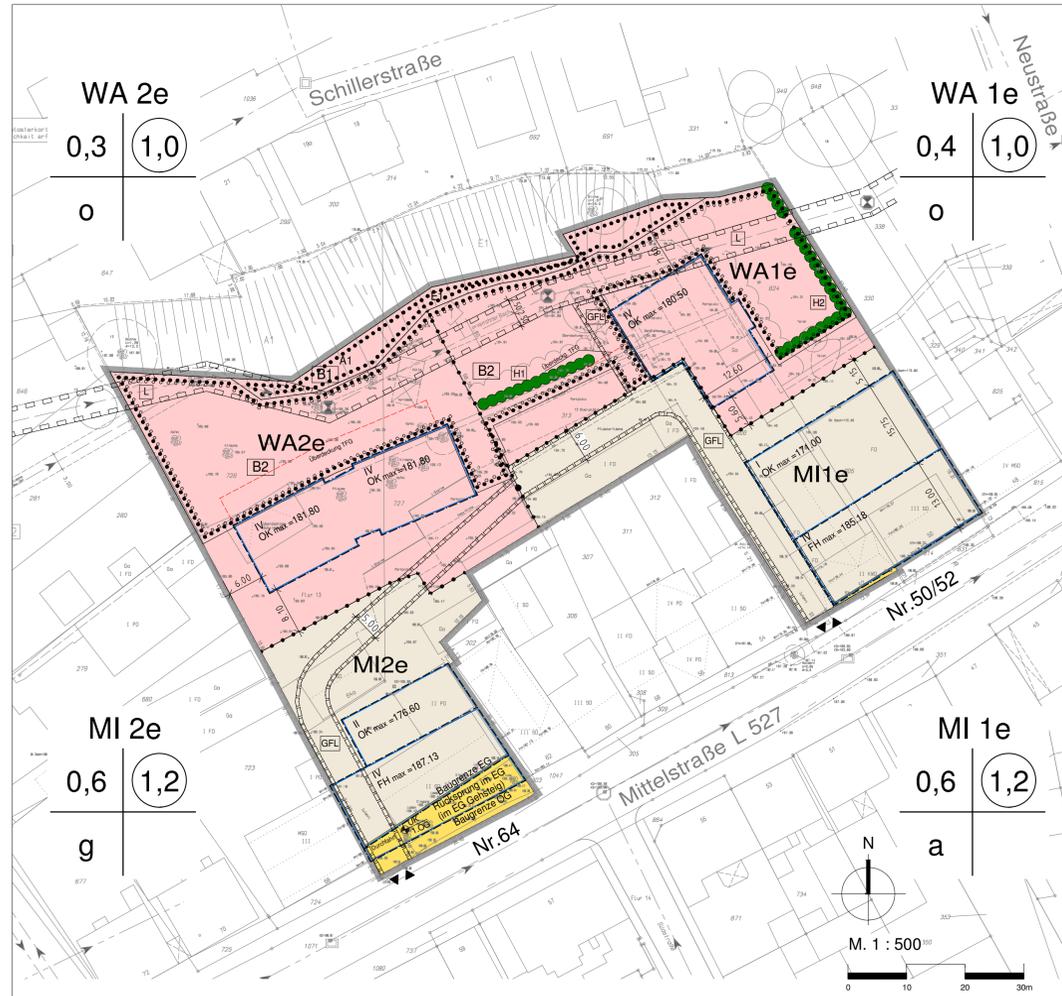


# Stadt Gevelsberg Bebauungsplan Nr. 63 "Mittelstraße I"



## Planzeichenerklärung

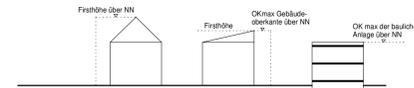
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)

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

- WA 1e** Allgemeines Wohngebiet mit eingeschränkter Nutzung
- MI 1e** Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§16 (2) Nr.1 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§16 (2) Nr.2 BauNVO)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 (2) BauNVO)
- FH max 185,20 Firsthöhe als Höchstmaß in m über NN (§16 (2) BauNVO)
- OK max 174,50 Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NN (§16 (2) BauNVO)



### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- g Geschlossene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
- o Offene Bauweise (§22 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§23 (3) BauNVO)

### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche Tiefgarage innerhalb B2
- Überdeckung TFG
- Ein- bzw. Ausfahrten

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- B1** Erhalt von Gehölzbeständen auf den Hangböschungen
- A1 Ersatzpflanzungen auf gehölzbestandenen Böschungsf lächen
- E1 Gewährleistung einer natürlichen Entwicklung
- B2** Erhalt von Gartenbereichen. Die Anlage von wohnungsbezogenen Spielplätzen ohne Versiegelungen ist zulässig.
- Anpflanzung von Hecken (H1 und H2)

### Sonstige Festsetzungen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
  - zu Gunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
  - zu Gunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung
  - zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe
  - zu Gunsten der Anlieger
- Abgrenzung von Baugebieten
- UK des 1. OG im Bereich des Rücksprungs min. 4,00 m über der künftigen Gelwegerockante

### Sonstige Darstellungen

- vorh. Gebäude
- vorh. Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorh. Geländehöhen
- Bachverrohrung mit Schacht
- vorh. Entwässerungsschacht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 59

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1e und WA 2e sind die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO)

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1e und WA 2e sind die gemäß § 4 (3) Nr. 2 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten MI 1e und MI 2e sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO)

1.4 In den Mischgebieten MI 1e und MI 2e ist die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) BauNVO)

1.5 Stellplätze, Garagen und Ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Bezeichnungen B1 und B2). Erdüberdeckte, intensiv begrünte Tiefgaragen sind in den hierfür festgesetzten Flächen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Bezeichnung B2) zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 (6) BauNVO)

1.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Bezeichnungen B1 und B2). Ausgenommen sind wohnungsbezogene Spielplätze ohne Versiegelungen in der Fläche B2. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Mischgebieten MI 1e und MI 2e darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2 In den Mischgebieten MI 1e und MI 2e ist höchstens ein Garagengeschoss in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 In der abweichenden Bauweise muss an die Grenze zum Flurstück 330 heran gebaut werden. An die Grenze zum Flurstück 312 darf bis 6,00 m heran gebaut werden. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (1) BauNVO)

### 4. Landespflegerische Festsetzungen

4.1 In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (Bezeichnung B 1) sind die Gehölzbestände zu erhalten. Die Hangböschung ist von Flächenversiegelungen und Überbaungen frei zu halten. Unzulässig ist es, Gehölzbestände und Einzelgehölze zu entfernen, zu zerstören bzw. zu beschädigen oder an ihnen wesentliche Veränderungen vorzunehmen. Abgängige Gehölze auf der Fläche A 1 sind gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen. Die Gehölzbestände auf der Fläche E 1 sind ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

4.2 Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (Bezeichnung B 2) ist als Gartenbereich zu erhalten und frei von Versiegelungen und Überbaungen zu halten. Abgängige Obstgehölze sind durch hochstämmige, standortgerechte, heimische Obstbäume gemäß Pflanzenliste 2 (Nutzpflanzen) zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

4.3 Im Gebiet WA 1e sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens fünf standortgerechte, heimische Bäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.4 Im Gebiet WA 2e sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens elf standortgerechte, heimische Bäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.5 Im Gebiet WA 1e ist eine Hecke (Kennzeichnung H 1) mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzdichte: mind. 1 Strauch je lfm. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.6 Im Gebiet WA 1e ist eine Hecke (Kennzeichnung H 2) mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten, Pflanzdichte: mind. 1 Strauch je lfm. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.7 Im Gebiet MI 1e sind drei standortgerechte, heimische Bäume gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

4.8 Im Gebiet MI 2e sind zwei standortgerechte, heimische Bäume gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a BauGB)

### Pflanzenlisten:

Für die Bepflanzungen wird grundsätzlich eine Pflanzenauswahl zu Grunde gelegt, die auf den Listen im Anhang des Ökologischen Begleitgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 59 „Grünverbund 1“ basiert (Büro Okoplan, Bredemann, Fehrmann, Kordjes & Partner, Essen, Dezember 2002) und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 63 „Mittelstraße“.

### Pflanzenliste 1

- Hangböschung (Fläche B 1)
- Heister 2xv., 150-200, o.B. (Sollär) bzw. Sträucher 2xv., 50-80, o.B., Pflanzdichte 1 Pfl./1 m<sup>2</sup>
- Acer campestre
  - Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus
  - Carpinus betulus
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana (auch in Sorten)
  - Crataegus monogyna
  - Fraxinus excelsior
  - Prunus padus
  - Prunus spinosa
  - Quercus petraea
  - Quercus robur
  - Sorbus aucuparia
  - Tilia cordata
  - Viburnum opulus

### Pflanzenliste 2

- Einzelbaumpflanzung, standortgerecht, heimisch, Laubbaum (Flächen B 2)
- Malus domestica-Fruchtsorten
  - Pyrus communis-Fruchtsorten
  - Pyrus avium-Fruchtsorten
  - Prunus cerasus-Fruchtsorten
  - Prunus domestica-Fruchtsorten
  - Nutz-Apfelbaum
  - Nutz-Birnbaum
  - Süßkirschen
  - Sauerkirschen
  - Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Reneklöden

Grundsätzlich sollten vorzugsweise Obstbäume gemäß der Empfehlenden Sortenliste für Obstwiesen NRW des Koordinierungsausschusses, Obstwiesenschutz in NRW, Stand 1995, gepflanzt werden. Alternativ wird die Verwendung von Wild-Obstbäumen wie Holz-Apfel (Malus sylvestris) und/oder Holz-Birne (Pyrus pyrastror) empfohlen.

### Pflanzenliste 3

- Herstellung von Gehölzhecken:
- Acer campestre
  - Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana (auch in Sorten)
  - Crataegus monogyna
  - Ilex aquifolium
  - Prunus caroliniana 'Nigra'
  - Prunus padus
  - Prunus spinosa
  - Ribes (in Sorten)
  - Rhamnus catharticus
  - Rhamnus frangula
  - Rosa arvensis
  - Rosa canina
  - Rosa rubiginosa
  - Rubus fruticosus
  - Salix caprea
  - Sambucus nigra
  - Sambucus racemosa
  - Sorbus aucuparia
  - Viburnum opulus (auch in Sorten)

- Feld-Ahorn
- Kornelkirsche
- Roter Hainbühl
- Strauch-Häsel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Stechpalme
- Blaul-Pflaume
- Trauben-Kirsche
- Schlehe
- Johannisbeere
- Kreuzdorn
- Faulbaum
- Feld-Rose
- Hunds-Rose
- Wein-Rose
- Brombeere
- Sal-Weide
- Schwarzer Holunder
- Trauben-Holunder
- Eberesche
- Gewöhnlicher Schneeball

### Pflanzenliste 4

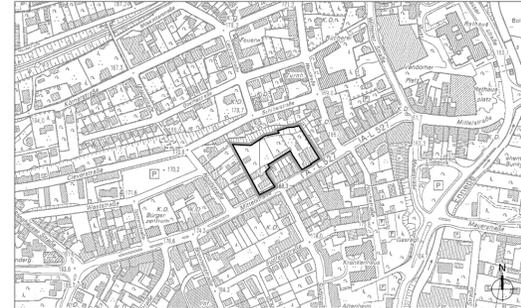
- Einzelbaumpflanzung, standortgerecht, heimisch (im Bereich von Erschließungsflächen):
- Acer campestre 'Elsrijk'
  - Acer platanoides 'Cleveland'
  - Acer platanoides 'Columnare'
  - Acer platanoides 'Emerald Queen'
  - Acer pseudoplatanus 'Rotterdam'
  - Aesculus x carnea 'Erioli'
  - Carpinus betulus 'Fastigiata'
  - Corylus colurna
  - Crataegus x lavaliei 'Carrieri'
  - Liquidambar styracilua
  - Malus 'Red Sentinel'
  - Prunus avium 'Plena'
  - Sorbus aria
  - Sorbus intermedia
  - Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'
  - Tilia cordata 'Greenspire'
  - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
  - Spitz-Ahorn 'Cleveland'
  - Spitz-Ahorn 'Columnare'
  - Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
  - Berg-Ahorn 'Rotterdam'
  - Scharlach-Roskastanie
  - Säulen-Hainbuche
  - Baumhasel
  - Apfeldorn 'Carrieri'
  - Amerbaum
  - Zierapfel 'Red Sentinel'
  - Vogel-Kirsche 'Plena'
  - Mehlbeere
  - Schwedische Mehlbeere
  - Thüringische Mehlbeere
  - Stadt-Linde

## Hinweise

### Mögliche Bodendenkmäler

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, o.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und auch Verfallenen 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 unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege -Außenseite Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) -unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW). Bei Entdeckung der Baugenehmigung in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW)

## Übersichtsplan M. 1 : 5.000



## Stadt Gevelsberg Bebauungsplan Nr. 63 "Mittelstraße I"

Stadt Gevelsberg

Rathausplatz 1  
58285 Gevelsberg

Stapelmann und Bramey Architekten und Ingenieure

Schalkmühle  
Friedenweg  
Erfurt  
Brandenburg

gez. Bramey  
Mühlerweg 28  
58579 Schalkmühle  
Tel. 0250/20290 Fax 0250/202940  
www.stapelmann-bramey.de  
info@stapelmann-bramey.de

VERFAHENSÜBERSICHT	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 22.06.1991. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt hat am 24.08.2008, gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Rechtsgrundlagen § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), §§ 1-4 und 8ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 337), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.	Gevelsberg, ... 11.05.2009  gez. Hüttenschmidt Der Bürgermeister gez. Richert Schriftführer	Gevelsberg, ... 10.09.2009  gez. Claus Jacobi Der Bürgermeister gez. Hönisch Schriftführer
Der Rat der Stadt hat am 18.12.2008, gemäß § 3 (2) BauGB diesen Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 11.11.2008 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.	Gevelsberg, ... 10.09.2009  gez. Claus Jacobi Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 11.11.2008 haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 26.01.2009, bis einschließlich 25.02.2009, öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 19.01.2009, ortsüblich bekannt gemacht worden.  Gevelsberg, ... 10.09.2009  gez. Claus Jacobi Der Bürgermeister
Der Beschluss des Rates der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 11.08.2008, ortsüblich bekannt gemacht.	Für die Erarbeitung des Planentwurfs  Gevelsberg, ... 31.03.2009  gez. Bramey	Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 18.08.2008 bis einschließlich 17.09.2008 durchgeführt worden.  Gevelsberg, ... 10.09.2009  gez. Claus Jacobi Der Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 04.09.2009 diesen Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung nebst Begründung vom 31.03.2009, beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt über diesen Bebauungsplan wurde am 30.08.2009, 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, ... 10.09.2009  gez. Claus Jacobi Der Bürgermeister gez. Hönisch Schriftführer

Planbezeichnung		Verfahrensstand			
Bebauungsplan		Entfassung			
Maßstab	Projekt Nr.	Plannummer	Datum	Gezeichnet	Geprüft
1:500	2668	2668BE01	31.03.2009	Bruno R. Schulz	Spielmann