



VERFAHRENSÜBERSICHT	Gevelsberg, den	Gevelsberg, den	Gevelsberg, den	Dortmund, den	Gevelsberg, den
<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), § 14b und 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 127), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).</p> <p>Der Rat der Stadt hat am gemäß § 3 (2) BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom geübt und die öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p> <p>gez. Estermann Schriftführer</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Hütterschmidt Bürgermeister</p> <p>gez. Estermann Schriftführer</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am gemäß § 3 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p> <p>gez. Estermann Schriftführer</p>	<p>Der Beschluss des Rates der Stadt über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p>	<p>Für die Erarbeitung des Planentwurfs</p> <p>Dortmund, den</p> <p>gez. Architekten Birkholz & Tacke Im Papenkamp 49, 44097 Dortmund</p>	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p>
<p>Der Rat der Stadt hat am gemäß § 3 (2) BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom geübt und die öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p> <p>gez. Estermann Schriftführer</p>	<p>Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom haben bis einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am bekannt gemacht worden.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p> <p>gez. Estermann Schriftführer</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am diesen Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung nebst Begründung vom beschlossen.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p> <p>gez. Estermann Schriftführer</p>	<p>Der Rat der Stadt hat am diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 (1) BauGB als Satzung nebst Begründung vom beschlossen.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p> <p>gez. Estermann Schriftführer</p>	<p>Der Satzungsentwurf des Rates der Stadt über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wurde am gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf als Satzung nebst Begründung vom beschlossen.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.</p> <p>Gevelsberg, den</p> <p>gez. Solmecke Bürgermeister</p>

LEGENDE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "CLEMENS-BERTRAM-STRASSE"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) und (3) BauNVO

WAe Allgemeines Wohngebiet mit eingeschränkter Nutzung. Zulässig sind nur Wohngebäude und die Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Alle anderen Nutzungen des § 4 (2) Nr. 2 + 3 und (3) BauNVO sind nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 / 0,5 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

0,8 / 1,2 Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO

TH = 203,15üNN (4,50m) Maximale Traufhöhe des vorherrschenden Dachkörpers (Hauptdach) bezogen auf NN mit zusätzlicher Meterangabe ab Oberkante des geplanten Geländes gemäß § 16 (2) BauNVO. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt von Dachaußenfläche und aufgehender Außenwandfläche!

BAUWEISE: ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO

ED offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

GRENZEN UND ABGRENZUNGEN gem. § 1 (2) und § 16 (4) BauNVO

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Baugebietes und / oder Abgrenzung des Masses der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

PLANZEICHEN ZUR BAUGESTALTUNG gem. § 86 (1) BauO NW

SD Satteldach

DN 35-45° Zulässige Dachneigung des vorherrschenden Dachkörpers 35-45° Abtrag

← Firstrichtung des vorherrschenden Dachkörpers

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Gebäudebestand

Wohngebäude

Sonstiges

Fahrbahnrand

Kanaldeckel

Bordstein mit Einlauf

Laternen

Böschung

z.B. +200,34

Höhenpunkte

Stand der Planunterlagen: 30-07-2003

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

Hinweis auf Gutachten

Dem Verfahrensplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

Gutachten zum Schallmmissionsschutz Institut für Schallschwingung, Raumakustik und Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 14.01.1999

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Ing.-Büro Nardus / Dipl.-Geogr. R. Galunder vom Mai 2003

Hydrogeologische Untersuchung Ing.-Büro Dr. Gärtner & Partner vom 15-04-2003

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen (gem. LPF)

Minimierung des Versiegelungsgrades:

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.) herzustellen. Für Hauseingänge und nichtüberdeckte Terrassen ist ein luftoffener Belag (wie z.B. Plattensteine mit seitlichen Abstandsriechen o. wasserundurchlässige Steine, Rundstahlzylinder, Holzdecks auf Abstandsblöcken ...) zu wählen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt, Beton o.ä. glw. ist nicht zulässig.

Sicherung von Gehölzbeständen:

Angrenzende Gehölzbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauzeit abzusichern.

Maßnahmen zur Erhaltung von Pflanzen § 9 (1) Nr. 25 b

Entfallene Pflanzen, die neu anzupflanzen waren, sind durch Pflanzen gleicher Gattung zu ersetzen.

Hinweis auf Bodendenkmäler

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenk., d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfäl. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FASSADEN

Die Außenfassaden der in einer Gruppe zusammengeschlossenen Reihenhäuser sind jeweils aus dem gleichen Material herzustellen. Gleiches gilt für Doppelhäuser.

Als Außenhaut sind heller Außenputz oder rotes bis gelbes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Die Außenwände müssen bis zu 25 % mit anderen Materialien gestaltet werden.

Fassadenstriche sollten eine matte Oberfläche erzeugen.

DACHNEIGUNGEN UND FIRSTRICHTUNGEN

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ertragenen Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

Zwischengiebel-, Dachausbauten, Gauen o. Ä. dürfen mit einer von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firstrichtung ausgeführt werden.

Bei einer Gruppe zusammengeschlossener Reihenhäuser oder bei Doppelhäusern müssen sich die Dachneigungen der einzelnen Reihenhauserheiten bzw. Doppelhaushälften entsprechen.

DACHFORMEN

Dächer (vorherrschender Dachkörper / Hauptdach) sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung herzustellen. Dachausbauten, Gauen, Zwerghäuser sowie Dachschritte (ebenerfalls Dachschritte für Balkone) sind grundsätzlich zulässig, sofern ihre Breite 1/3 der Traufhöhe (Hauptdach) nicht übersteigt. Bei Dachausbauten, Gauen, Zwerghäusern und Dachschritten sind auch andere Dachformen z.B. Flachdach- oder Torndachausbildungen erlaubt. Garagen als eigenständiger Baukörper sind nur mit Flachdach zulässig.

DREMPSEL

Drempel (vorherrschender Dachkörper / Hauptdach) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen zwischen den Schnittpunkten von Dachaußenfläche und Dachgeschossfußboden (OKFF DG) mit der Außenwandfläche, zulässig.

DACHENDECKUNG

Bei den vorherrschenden Dachkörpern (Hauptdach) der Wohngebäude soll als Dacheindeckungsmaterial ein roter bzw. grau bis schwarzer Dachziegel (bzw. Betondachstein) verwendet werden.

Untergeordnete Teile des Daches (Dachausbauten, Gauen, Zwerghäuser sowie Dachschritte) dürfen ebenfalls mit Zink- oder Kupferblech bzw. Dachblech (bzw. Dachblech) oder Flachdachausbildung eingedeckelt werden.

Die Dacheindeckung der in einer Gruppe zusammengeschlossenen Reihenhäuser sind jeweils aus dem gleichen Material herzustellen. Gleiches gilt für Doppelhäuser.

Im Bereich der Hauptflächen (Wohngebäude) können Sonnenkollektoren als integrierter Bestandteil der geeigneten Dächer eingebaut werden. Sie sind zusammenhängend in einer Fläche anzuordnen und dürfen ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.

Grünflächen sind nur zulässig im Bereich der PKW-Einzelgaragen als extensive Flachdachbegrünung.

GARAGEN / CARPORTS / STELLPLÄTZE / NEBENANLAGEN

PKW-Garagen als eigenständige Baukörper müssen in ihrer äußeren Gestaltung einheitlich ausgeführt werden. Sie erhalten grundsätzlich Flachdächer, wobei auch im Einzelfall eine extensive Dachbegrünung zulässig ist. Reihenhäuser sind in ihrer Ausführung mit einer integrierten Kellergarage zulässig (innerhalb des Wohnraumbereichs).

FLÄCHEN MIT BESONDERER NUTZUNGSVORGABE

BELASTUNGSFLÄCHEN

GFL Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Träger der Ver- und Entsorgung

PRIVATER FUßWEG Mit Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger

Erläuterung:

Die zwischen zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche (Ochsenkamp bzw. Clemens-Bertram-Strasse) und Baugebiet liegenden privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich von Gebäuden (z.B. Garagen) Dieser der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandene Grundstückstreifen soll (im Interesse aller späteren Anwohner / Erwerber) sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Revisionschächte o.Ä. aufnehmen.

Die gärtnerische Gestaltung sowie das Anlegen von gepflasterten Flächen für Zuwegungen und überdeckte Stellplätze ist jedoch zulässig.

ERLÄUTERUNG:

Die der hinteren Grundstücksfläche zugeordnete (entlang der Kompensationsfläche K 1) Belastungsfläche mit Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche "Clemens-Bertram-Strasse" dient zur Anlegung eines Fußweges zu Gunsten der späteren Anwohner (Erwerber). Die Erreichbarkeit der Mittelhausgrundstücke rückseitig bei der Realisierung von Hausgruppen soll hier gewährleistet werden. Gleiches gilt für die Anbindung der Kompensationsflächen zwecks Anlieger und Unterhaltung.

FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH § 9 (1) Nr. 29 BauGB

Dem Verfahrensplan liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) vom Mai 2003 (Verfasser: Dipl.-Geogr. R. Galunder) zugrunde.

Flächen zum Ausgleich gemäß LPF

K1 Kompensationsmaßnahme K 1 "Anlage einer Hecke"

Erläuterung:

Die hintere Grundstücksgrenze der privaten Grundstücksflächen (Planbezeichnung = K1) ist gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer grenzbegleitenden Hecke auszustatten (Neuanlage).

Dieses Pflanzgebiet stellt eine ökologische Strukturverbesserung im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Plangebietes dar und ist zwingend einzuhalten.

Für die Pflanzung der anzulegenden Gehölze sind heimische und bodenständige Gehölze besonders geeignet.

Die Auswahl der anzulegenden Gehölze hat gemäß Vorgabe des LPF (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Dipl.-Geogr. R. Galunder vom Mai 2003) Seite 30 zu erfolgen.

K2 Kompensationsmaßnahme K 2 "Entwicklung einer Streuobstwiese mit Magergrünland"

Erläuterung:

Die im Plan bezeichnete Ausgleichsfläche K2 stellt eine Sonderfläche für Kompensationsmaßnahmen gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dar. Die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Magergrünland soll hier als ökologische Ersatzmaßnahme für den baulichen Grundstücksanriff realisiert werden.

Es sind 20 hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von ca. 8x8 m bis 10x10m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Auswahl der anzulegenden Gehölze hat gemäß Vorgabe des LPF (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Dipl.-Geogr. R. Galunder vom Mai 2003) Seite 32 zu erfolgen.

K3 Kompensationsmaßnahme K 3 "Anpflanzung von 26 Einzelbäumen entlang der Silscher Strasse"

Erläuterung:

Die Ausgleichsfläche K3 stellt eine weitere Sonderfläche für Kompensationsmaßnahmen (gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages) außerhalb des Plangebietes dar.

Die Entwicklung einer strassenbegleitenden Baumplanung soll hier als ökologische Ersatzmaßnahme für den baulichen Grundstücksanriff realisiert werden.

Es sind 26 Solitärbäume (1- und 2-Größenordnung) in einem Abstand von 10m anzupflanzen.

Die Auswahl der anzulegenden Gehölze hat gemäß Vorgabe des LPF (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Dipl.-Geogr. R. Galunder vom Mai 2003) Seite 33 zu erfolgen.



**S T A D T
GEVELSBERG**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 3
- Clemens-Bertram-Straße -**

Maßstab 1 : 250

PLANVERFASSER :

ARCHITEKTEN BKT

DIPL.-ING. RALF BIRKHOFF
DIPL.-ING. MARTIN TACKE

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

STADTPLANER AKNW
DIPL.-ING. CHRISTIAN MUSCHWITZ