

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

gemäß § 8 BauNVO

In dem Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO unzulässig:

1. Tankstellen, davon ausgenommen sind betriebseigene Tanksäulen,
2. öffentliche Betriebe

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Geh-, Fahr- & Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
 sind ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht (GL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Bei der Herstellung zusätzlicher Parkflächen ist je 200 m² zusätzlicher Parkfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum einheimischer Art gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen.
 Bei Abgang eines bestehenden Baumes ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung/Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Planänderungsgebiet 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0, Fax: 02761/9375-20) unverzüglich anzuzeigen.
 Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eine Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Kampfmittel

Gemäß der Angaben der Bezirksregierung Arnsberg, staatlicher Kampfmittelräumdienst, liegt das Planänderungsgebiet nach Luftbildauswertung nicht in einem durch Kampfmittel gefährdeten Bereich. Dennoch besteht immer ein Restrisiko, daher ist etwa bei Tiefbauarbeiten diesbezüglich Vorsicht geboten. Ist bei solchen Arbeiten erkennbar der Erdaushub verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich das Ordnungsamt oder die Polizei zu verständigen.
 Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Altlasten

Im Planänderungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Im Zuge der Abbrucharbeiten der aufstehenden Gebäude auf den Flurstücken 924 und 1074 ist das dabei anfallende Material nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu trennen und anschließend einer Wiederverwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

I. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Bestandsgebäude
- II Geschosshöhe vorhandener Gebäude
- 1632 Flurstücksnummer
- Nutzungsschablone (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)

1	2
3	4
5	

 - 1 = Art der baulichen Nutzung
 - 2 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 3 = Grundflächenzahl
 - 4 = Geschossflächenzahl
 - 5 = Gliederungen auf der Grundlage des Abstands-erlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz):

 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB), nachrichtlich
 - Oberflächenwasser
 - Schmutzwasser
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze

- Sichtflächen, als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die von jeglicher Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrhahnniveau freizuhalten sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8 "Am Nielande" (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Nicht zulässig sind Anlagen der Abstandsklasse I bis V, gem. der Abstandsliste aus dem Abstandserrlass v. 6.6.2007.

2. Maß der baulichen Nutzung

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO
- GFZ 1.6 Geschossflächenzahl
- GRZ 0.8 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse innerhalb eines Baugebiets als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Am Nielande" (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Anlieger
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Einfahrtsbereich

V. PFLANZLISTE

1. Bäume I. und II. Ordnung

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Qualität: Hochstamm 3xv mit Ballen, STU = 18- 20 c,

Bestandsangaben

Die Bestandsangaben haben den Stand vom _____ und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Wetter (Ruhr), den _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Nielande" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2020 beschlossen.

Wetter (Ruhr), den _____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am _____ bis einschließlich _____ bis einschließlich _____ öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.

Wetter (Ruhr), den _____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat nach Vorberatungen durch den Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss sowie den Hauptausschuss am _____ beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Nielande" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von mindestens 30 Tagen 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Wetter (Ruhr), den _____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Nielande", dessen Begründung sowie die umweltbezogene Stellungnahme haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Information verfügbar sind, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt.

Wetter (Ruhr), den _____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Nielande" als Satzung beschlossen.

Wetter (Ruhr), den _____

Der Bürgermeister

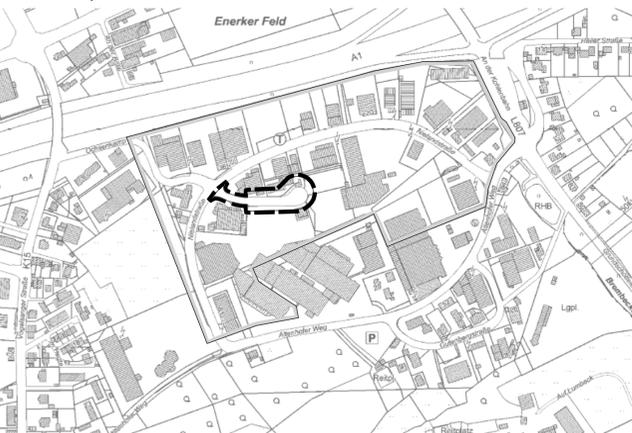
Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Nielande" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB bei der Stadt Wetter (Ruhr) ab dem _____ während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Nielande" in Kraft getreten.

Wetter (Ruhr), den _____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Übersichtsplan M 1:5000



STADT WETTER (Ruhr)

Ortsteil Grundschtötel



2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Am Nielande"

Bearbeitung durch:



runkel, freie architekten

projektplan gmbh

siegen + herdecke

info@projektplan.de

www.projektplan.de

Büro 57072 Siegen

Bahnhofstr. 21/23

Fon 0271.23193-0

Fax 0271.23193-20

Stand der Bearbeitung:

29.01.2024

Maßstab:

1:500

Gemarkung Grundschtötel

Flur 3

H/B = 600 / 910 (0.55m²)

Allplan 2024