



Legende OV 113

1. Eintragungssystematik

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist durch Zeichnung, unter Verwendung der unter der laufenden Nr. 2 aufgeführten Planzeichen, Schrift oder Text festgesetzt. Textliche Festsetzungen und Eintragungen mit anderer Rechtsqualität sind unter der laufenden Nr. 3 bis 6 beschrieben oder textlich besonders aufgeführt.

2. Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen und Festsetzungen

2.01 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Gegliedert gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (siehe Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen)

II Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

FH m Firsthöhe
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über OK-Fahrbahn (§ 18 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(siehe Ziffer... der textl. Festsetzungen)

0,4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

2.02 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

--- überbaubare Grundstücksflächen bestimmt durch

2.03 Gestaltungsmaßnahmen (§ 86 Abs. 1 i.V. mit § 4 BauO NRW)

SD Satteldach
WD Walmdach
g.z.B. 38°-45° Dachneigung

2.04 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen –verkehrsberuhigte Zone –
- F/R** F = Fußweg R = Radweg
- I** Notausfahrt
- V** Verkehrsgrünfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.05 Mit Geh- (Gr), Fahr- (Fr), und Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gr, Fr, Lr zugunsten der Anlieger

2.06 Umgrenzung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

--- Schutzfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,70m, gemessen von der OK-berkante Fahrbahn, nicht überschreiten. Ausnahmeweise können einzelne hochstämmige Bäume zugelassen werden.

2.07 Festsetzungen für Verkehrrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

--- Siehe textliche Festsetzungen Ziffer Nr. 5.03

2.09 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Räumlicher Geltungsbereich

2.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

--- Grenze unterschiedlicher Nutzung

--- Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

2.11 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,50 m über OK-Fahrbahn festgesetzt.

3. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

Das Rangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger wendender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 10 ff BBodG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44260 Heme, Kontakt aufzunehmen.

2. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltungssetzung gem. § 86 Abs. 1 i.V. mit § 4 BauO NRW

4.01 Gestaltung, Begründung und Bepflanzung der Stellplätze und ihrer Zufahrten

Die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und privaten Wegen auf den Baugrundstücken sind mit geringem Versiegelungsgrad (z.B. Schotterrasen, breittüftiges Pflaster) anzulegen. Werden auf einem Grundstück mehr als 4 ebenerdige Stellplätze errichtet, so ist pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.

4.02 Einfriedigungen

Die Einfriedigung darf an der Straßenseite eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken darf eine Höhe von 2,00 m nicht überschritten werden.

5. Textliche Festsetzungen für Flächen

5.01 Festsetzungen für die in der Zeichnung mit MI bezeichneten Baugebiete:

Die MI-Gebiete sind gem. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und 10 BauNVO wie folgt gegliedert:

MI

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:
- Gewerbebetriebe mit der Lagerung von Gegenständen als Hauptzweck der Nutzung des Baugrundstücks, wie z. B. Baustoff- und Lagerplätze, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

5.02 Kellergeschosse

In den MI, WA und WR-Gebieten ist gem. § 1 Abs. 7 BauNVO die Wohnnutzung im Kellergeschoss ausgeschlossen.

Wegen des Verbotes des Eingriffes in das Grundwasser sind Gebäudeteile gem. § 9 Abs. 2 BauGB unterhalb des Geländeebenens nicht zulässig. Ausnahmeweise können Gebäudeteile mit wasserdichter Ausbaueise der sog. „Weißen Wanne“ zugelassen werden.

5.03

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist auf den gekennzeichneten Flächen durch eine geeignete Grundformorganisation sicherzustellen, daß die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf der B 233 bzw. L 664 abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinien 2719 entsprechen.

6. Hinweise

6.01 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)

6.02 Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es handelt sich um einen hinweislichen Eintrag.

6.03 In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser, Dachentwässerung von Gebäuden, und Gebäudeteilen, sowie die Flächenentwässerung von Grundstücksteilen (z.B. Terrassen oder Stellplätze) vermindert, verlangsamt bzw. verringert (z.B. durch Regenwasserstürmen) weitergegeben werden kann bzw. eine Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist.

Planunterlage	Aufstellungsbeschluss	Bürgerbeteiligung	Billigungs-u.Offenlegungsbeschluss	Offenlegung	Satzungsbeschluss	Rechtskraft	Rechtsgrundlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bergkamen, den Der Bürgermeister I.A.	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am beschlossenen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Bergkamen hat am den Bebauungsplan gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer Ort und Dauer der Auslegung sind gem. § 3 (2) BauGB am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. der Stadt Bergkamen ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bürgermeister	Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Bergkamen hat gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan am als Satzung beschlossen. Bürgermeister Schriftführer	Die Gemeinde hat gem. § 10 (3) BauGB den Beschluss des Bebauungsplans im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. der Stadt Bergkamen vom ortsüblich bekannt gemacht. Gem § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 (4) der Gemeindeordnung NW wird der Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Der Bürgermeister	Rechtsgrundlage für das Verfahren ist das BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Gestalterische Festsetzungen sind gem. § 86(4) der Bauordnung für das Land NRW i.d.F. vom 01. März 2000 (GV. NRW 2000 S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW 2000 S. 439) getroffen.

STADT BERGKAMEN
STADTTEIL : OVERBERGE

Bebauungsplan Nr. OV 113
Werner Straße / Landwehrstraße
AB 2. OFFENLEGUNG

BESTEHEND AUS EINEM BLATT

M. 1:1000
Stand: 27. Januar 2004