STADT WETTER (RUHR)

BEBAUUNGSPLAN NR. 57
„Am Overbeck“

Gemarkung: Esborn **Flur: 6**

Maßstab: 1 : 1000

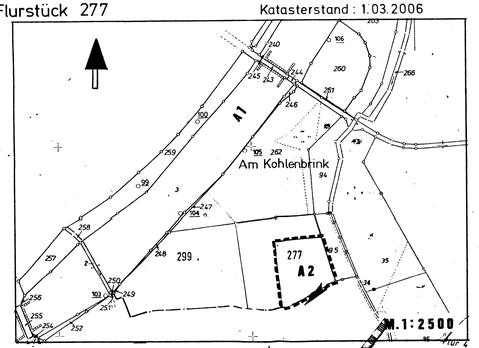
ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT DIE BEGRÜNDUNG

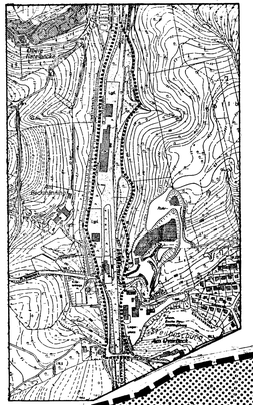
RECHTSGRUNDLAGEN

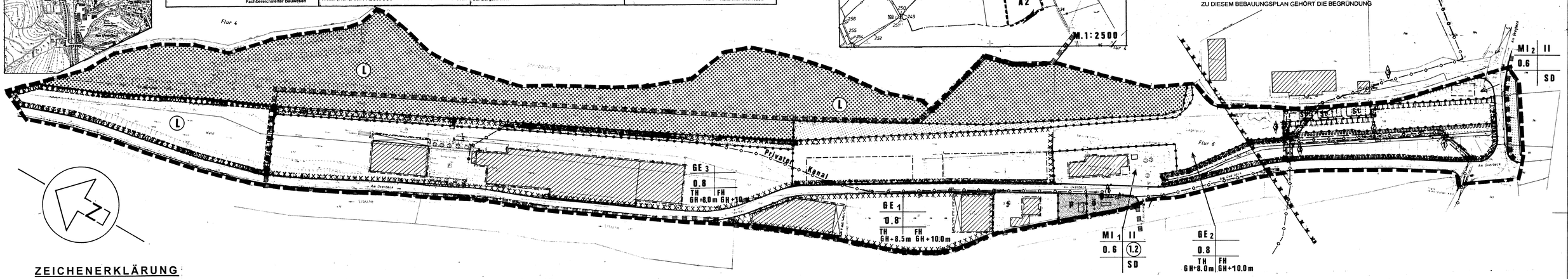
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 09.10.2007 (GV. NRW.S 380)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

Städtebauliche Planung	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger	Auslegungsbeschluss
Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Am Overbeck“ Wetter, (Ruhr), den 14.05.2008 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57„Am Overbeck“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.2003 beschlossen. Wetter (Ruhr), den 14.05.2008 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.06.05 bis einschließlich 04.08.2005 durchgeführt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.06.05 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den 14.05.2008 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 04.04.2006 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.57„Am Overbeck“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Wetter (Ruhr), den 14.05.2008 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	**Erneute öffentliche Auslegung**	**Satzungsbeschluss**	**Inkrafttreten**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57„Am Overbeck“ dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 21.06.2006 bis einschließlich 20.09.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 10.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den 14.05.2008 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist am 21.08.2007 vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.09.2007 hat der Plan nebst Begründung in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 16.11.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist am 29.01.2008 vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss beschlossen worden. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.2008 hat der Plan nebst Begründung in der Zeit vom 25.02.08 bis einschließlich 07.03.08 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Wetter (Ruhr), den 14.05.2008 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 06.05.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 57„Am Overbeck“ als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den 14.05.2008 gez. Hasenberg Der Bürgermeister gez. Pfitzner Schriftführer	Der Satzungsbeschluss ist am 31.05.2008 gemäß § 10 Abs.3 BauGB mit den Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 57„Am Overbeck“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ab dem 01.06.2008 bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 57„Am Overbeck“ in Kraft getreten. Wetter (Ruhr), den 09.06.2008 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen

Auszug aus der Flurkarte Gemarkung: Grundschöttel Flur 4
Flurstück 277 Katasterstand: 1.03.2006







ZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Vorhandenes Gebäude
- 56 Polygonpunkt
- Böschung
- Zaun
- Mauer
- Grenze der Nutzungsart
- Straßenverkehrsfläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 536 Flurstücksnummer
- 153.66 Höhenpunkt
- KD156.22 Kanaldeckel mit Höhenangabe
- Bach
- Brücke

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl
Traufhöhe	Firsthöhe bzw. Dachform

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 - BauGB -, §§ 6 und 8 der BauNVO)

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO) i. V. m. textl. Festsetzungen
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) i. V. m. textl. Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1.2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- 0.6 Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 8.0 m Traufhöhe über GH als Höchstgrenze
- FH 10.0 m Firsthöhe über GH als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- O Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
(§ 9 (1) Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)

- Hauptabwasserleitung

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- Ö Öffentlich
- P Privat

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. (1) Nr. 16 Abs. 6 BauGB)

- Gewässerrandstreifen i.V.m. textl. Festsetzungen Nr.3

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 (1) Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

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

- Umgrenzung von –Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
- (L) Landschaftsschutzgebiet

10. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

- SD Satteldach

11. Sonstige Festsetzungen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Ir Leitungsrecht
- zu Gunsten der Anlieger
- zu Gunsten der Stadt Sprockhövel
- zu Gunsten der Allgemeinheit
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 u. § 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 (5) Nr. 3 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umging und in denen mit den Nachwirkungen des alten tagesnahen Bergbaues zu rechnen ist.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung –innerhalb eines Baugebietes. (§ 16 (5) BauNVO)

III. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Gliederung gemäß Abstandserlass

In den GE-Gebieten GE1, GE2 und GE3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 erhalten sind. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und vergleichbare Betriebe der Abstandsklassen VII, wenn durch besondere immissionsschützende Ausstattung oder Betriebsweisen bzw. Gutachten die Nachbarverträglichkeit im Einzelfall nachgewiesen wird.

Ausschluss von Nutzungsarten

In den Gewerbegebieten GE1-, GE2- und GE3-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen und deren Verkaufs- und Ausstellungsfläche 200 m² nicht überschreitet.

In den Gewerbegebieten GE1-, GE2- und GE3-Gebiet sind Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen) unzulässig
In den Gewerbegebieten GE1-, GE2 und GE3 wird die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet GE1-, GE2- und GE3-Gebiet: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Fremdkörperfestsetzung / Erweiterter Bestandsschutz
Im Gewerbegebiet GE1 ist die Erweiterung, bauliche Änderung oder Erneuerung der vorhandenen Gewerbebetriebe zulässig, wobei die Betriebsfläche um höchstens 15 % gegenüber der vorhandenen und genehmigten Betriebsfläche zunehmen darf.

1-2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Die nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet MI1 unzulässig.
Im Mischgebiet MI2 sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen.

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

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO.
Die zulässige Firsthöhe ist in den Gewerbegebieten GE1. GE2 und GE3 auf max. 10,00 m über Geländehöhe beschränkt. Im Gewerbegebiet GE3 ist die zulässige Firsthöhe des vorhandenen Bürogebäudeteils ausnahmsweise auf 12,50 m über Geländehöhe zulässig

3. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

An der Elbsche und am Gehrenbecker Bach (Gewässer zweiter Ordnung im Außenbereich) sind beidseitig gem. § 90 a LWG Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. In diesen Streifen sind Handlungen gem. § 90 a Abs: 3 LWG verboten. Zusätzlich sind gem. § 97 LWG bauliche Anlagen innerhalb eines beidseitigen 3 m-Bereiches ab Böschungsoberkante unzulässig. Die Breite des Gewässerrandstreifens bzw. der Verbotsfläche für bauliche Anlagen ist lediglich im Abschnitt des Gehrenbecker Baches im Bereich des Geländes des Steinbruchbetriebes auf einer Breite von mindestens 1,50 m und maximal 3 m Breite von der Oberkante des ehemaligen Bachbettes festgesetzt. Im Auenbereich des Gehrenbecker Baches südlich der Ausstellungsfläche des Steinbruchbetriebes bis zur Brücke „Am Overbeck“ sind Anschüttungen unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb des Plangebietes sind entlang der Straße „Am Overbeck“ insgesamt 15 großkronige Einzelbäume (z. B. Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche) mit Baumscheiben von je 50 m² anzupflanzen.

4.2 Auf der ca. 3.000 m² großen, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten, externen Fläche „Im Schmandbruch“ im Bereich „Kohlenbrink“ (Gemarkung Grundschöttel, Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 277) ist die vorhandene Wiesenfläche mit standortheimischen, bodenständigen Laubgehölzen, hier: Eichen-Hainbuchen-Wald und begleitenden Sträuchern, aufzuforsten.

5. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die externe Fläche A2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Im Schmandbruch“ im Bereich „Am Kohlenbrink (Gemarkung Grundschöttel, Flur 4, ca. 3000 m² große Teilfläche des Flurstücks 277) sowie die entsprechenden Maßnamen der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme den privaten Grundstücksflächen des GE2- und MI2-Gebietes zugeordnet. Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung der Stadt Wetter (Ruhr) über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 16.03.2004.

6. Festsetzungen zu besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
hier: Gewerbelärm (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TALärm werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen diese immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) bzw. Lärmkontingente für die aufgeführten Teilgebiete nicht überschreiten:

Teilfläche	flächenbezogener Schallleistungspegel L"w	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
	dB (A)	dB (A)
GE1/GE2-Gebiet	64,0	49,0
GE3-Gebiet	74,0	59,0

Den Festsetzungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. U. Rittersteadt, Neuss, vom 02. September 2005 für einzelne räumliche Bereiche zugrunde.

IV. Hinweise

Anfallende Niederschlagswässer sind vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten. Auf Altlastenverdachtsflächen darf eine Versickerung nur erfolgen, wenn der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden kann.

Auf der gekennzeichneten und umgrenzten Flächen, unter der der Bergbau umging und in denen mit Nachwirkungen des alten tagesnahen Bergbaus zu rechnen ist, handelt es sich um einen vorläufigen Nachwirkungsbereich. Die AVU als Grubenfeldeigentümerin des Bergwerksfeldes „Vereinigte Trappe“ (der ehem. Zeche „Neu-Wülfingsburg“) geht für ihren Zuständigkeitsbereich nicht davon aus, dass mit Bergschäden oder anderen Gefahren für die bestehenden oder geplante bauliche Nutzung zu rechnen ist. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25/27, 44135 Dortmund eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen, um die bergbauliche Situation zu begutachten.