

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA / WA* Allgemeines Wohngebiet (eingeschränkt), siehe textliche Festsetzung Nr. 1. und Hinweis Nr. 7
 - GE (E) Gewerbegebiet (eingeschränkt), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
 - GI (E) Industriegebiet (eingeschränkt), siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeneiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - Baugrenze

- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F Fußweg
 - P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- RRB Flächen für Ver- und Entsorgung
 - RRB Regenrückhaltebecken

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
 - Spielplatz

- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Lärmschutzschutzwall
 - H=18,92 Höhenlage Oberkante Lärmschutzschutzwall in Meter über NNH

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung, Hinweislich 15 Stück

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - ⊥ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 317 Vorhandene Flurstücknummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Verlauf eines unterliegenden Stollensystems
 - Gefährdungsbereich aufgrund bergbauartiger Einwirkungen (siehe Gutachten DM1 vom 13.05.2013)

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfrischrichtung)
 - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfrischrichtung
 - 25 - 43° Dachneigung

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Garberzeugungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2** Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt: GI (E) 1, GI (E) 2, GE (E) 1, GE (E) 2. Im Gewerbegebiet GE (E) 1 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

- 1.2.1** Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2007) unter der Ifd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

- 1.2.2 § 31 (1) BauGB**
Ausnahmeweise zulässig sind im Gewerbe- und Industriegebiet Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsverhältnis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
Im GE (E) 1 gilt diese Ausnahmeregelung nicht für die geruchsrelevanten Anlagen / Betriebe Nr. 200, 201, 204 und 207 der Abstandsliste 2007.
Im GE (E) 2 gilt diese Ausnahmeregelung nur für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen / Betriebe der Abstandsklasse VI.

- 1.3** Innerhalb des Gewerbe- und des Industriegebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

- 1.4** Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsleiter sowie Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.5** Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe der Gebäude die Höhe von 9,50 m und die Traufhöhe von 4,00 m nicht überschreiten. Im Industrie- und Gewerbegebiet wird die maximale Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt ist das derzeitige natürlich gewachsene Geländeneiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Unterkante Dachstuhl.

- 2.2** Grundflächenzahl
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25 % zulässig.

- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzuordnen.

- 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.

- 4.2** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzuordnen.

- 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

- 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
6.1 Im Verlauf der Planstraßen A, B und C ist mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (mind. 30 Bäume). Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

- 6.2** Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Parkanlage / Spielplatz“ sind mind. 10 großkronige einheimische Laubgehölze oder Obstgehölze anzupflanzen.

- 6.3** Der im Zentrum festgesetzte Lärmschutzwall ist flächendeckend mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu begrünen. In dem südlichen 10 m breiten Wallfuß zur Planstraße A sind auch einheimische und standortgerechte Laubgehölze I. und II. Ordnung anzupflanzen.

- 6.4** Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete ist auf Stellplatzflächen anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

- 6.5** Eine Quierung der am südlichen Rand des Industriegebietes entlang der Planstraße C festgesetzten Grünfläche durch Grundstückszufahrten kann ausnahmeweise zugelassen werden.

- 6.6** Alle weiteren gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 7. ABGRÄNZUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Die technisch erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgräbungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind den angrenzenden privaten Grundstücksfächern zuzuordnen.

- FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Außenwandflächen der Hauptgebäude heller Putz, helles Verblendenmauerwerk (unglasiert) oder Holzbeschaltung (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) zulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil), Brüstungsfelder, Balkone, Stütze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
Bei Doppelhäusern sind die gleichen Materialien zu verwenden.

- 2. DACHFORM**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 43° zulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden. Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.

- 3. DACHEINDECKUNG**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dächer mit schwarzen, dunkelgrauen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Bei Doppelhäusern ist die Baukörper dazwischenliegende Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig. Zulässig sind energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung).

- 4. VORGÄRTEN EINFRIEDIGUNGEN**
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie max. 0,80 m hoch sein.

- 5. MÜLLTONNEN**
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Mülltonnen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abplanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

- HINWEISE**
- DENKMÄLER**
Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfahren in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
 - WASSERSCHUTZZONEN**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Hennenhohl - Fockinghausen“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.
 - GERUCHSIMMISSIONEN**
Das Plangebiet unterliegt Geruchsimmissionen aus dem südwestlich angrenzenden vorhandenen Gewerbebetrieb.
 - GERÄUSCHIMMISSIONEN**
Für die Industrie- und Gewerbebetriebe ergeben sich Nutzungseinschränkungen durch die Einhaltung von Lärmgrenzwerten zu den vorhandenen und geplanten Wohngebieten insbesondere für den Nachtbetrieb.

- BERGBAU**
Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen liegt der südliche Planbereich teilweise (Planstraße A, nordöstliches Industriegebiet und nördliches Gewerbegebiet) im Bereich des Abbaugebietes der ehemaligen Dachsteingrubbe „Adam“. Zur Abschätzung möglicher bergbauartiger Auswirkungen auf das Plangebiet wurde zu dem Bebauungsplan eine gutachterliche Beurteilung erstellt. In den kenntlich gemachten Bereichen des Plangebietes sind nach Maßgabe des Gutachtens Überwachungsmaßnahmen bzw. im Zuge der Baumaßnahmen Untersuchungs- und ggf. Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf einwirkungsrelevante bergbauartige Hohlräume durchzuführen.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind Lichtabstrahlungen in die freie Landschaft zu vermeiden und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Naturniedrldrucklampen o.ä.) zu verwenden.
- LÄRMVERBELASTUNG**
In dem mit WA* gekennzeichneten Wohngebieten kommt es aufgrund der Lärmemissionen des Straßenverkehrs zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein ausreichender Schallschutz der Außenbauteile gem. DIN 4109 nachzuweisen. Für die innerhalb des WA* gelegenen Gebäude findet das Freistellungsverfahren gem. § 67 BauO daher keine Anwendung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 21.01.2013
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung.
Bestwig, den 19.08.2013

Der Rat der Gemeinde hat am 22.06.2006 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bestwig, den 19.08.2013

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am 16.01.2008 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bestwig, den 19.08.2013

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 16.01.2006 bis 22.02.2006 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Bestwig, den 19.08.2013

Der Rat der Gemeinde hat am 19.04.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Bestwig, den 19.08.2013

Der Rat der Gemeinde hat am 13.08.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Bestwig, den 19.08.2013

Ausfertigung:
Diese Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausfertigt.
Bestwig, den 19.08.2013

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 20.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

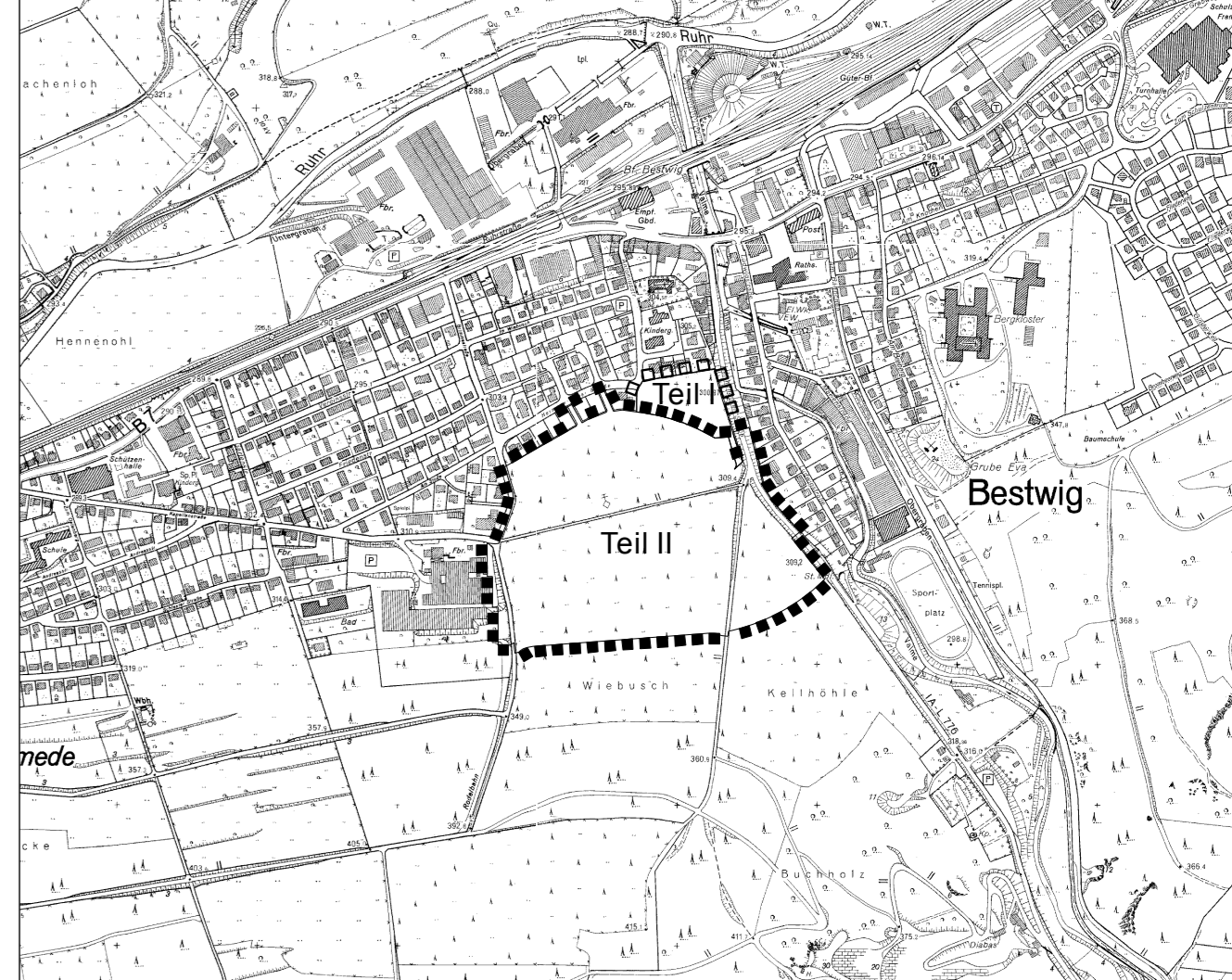
Bestwig, den 20.08.2013

Bestwig, den 20.08.2013

GEMEINDE BESTWIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 130 – II

"WOHN- UND GEWERBEGEBIET WIEBUSCH – TEIL II"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	01.07.2013
PL ^{GR}	109 x 69
BEARB.	Bo/Vi
M.	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTS - STADTPLANER GMBH
Dauener Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 2941 4865-0 · Telefax 0294 4865-100