AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Zu diesem Bebauungsplan Nr. 63, Teil II "Weißes Venn/Nord" gehört eine Begründung.
Planverfasser: GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH

Bremen, den ....

Die karthographische Darstellung des Zustandes vom ..... wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den .....

Kreis Borken
Der Landrat
Fachbereich Vermessung und Kataster

i.A. .....

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Gescher in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 63, Teil II "Weißes Venn/Nord" beschlossen.

Gescher, den .....

....
(Ausschussvorsitzender) (Schriftführer)

Der Beschluß des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Gescher zum Bebauungsplan Nr. 63, Teil II "Weißes Venn/Nord" vom ..... wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Gescher, den .....

.....
(Bürgermeister)

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Gescher stimmte am ..... dem Bebauungsplan Nr. 63, Teil II "Weißes Venn/Nord" zu und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Gescher, den .....

....
(Ausschussvorsitzender) (Schriftführer)

Der Bebauungsplan Nr.63 Teil II "Weißes Venn" und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Gescher, den .....

.....
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan Nr.63 Teil II "Weißes Venn" ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am ..... (in der durch ..... Eintragungen geänderten Fassung) vom Rat der Stadt Gescher als Satzung beschlossen worden.

Gescher, den .....

....
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluß dee Bebauungsplanes Nr.63 Teil II"Weißes Venn" mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan Nr.63 Teil II "Weißes Venn" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44i Abs. 3 Sätze 1 und 2 und den Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 (BauGB) und § 4 Abs. 6 (GO NW) hingewiesen.
Der Bebauungsplan Nr.63 Teil II "Weißes Venn" hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Gescher, den .....

.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Die zweite Änderung des Bebauungsplans ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2. 141) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132-141) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW., S. 475) in der z.Zt. der Bearbeitung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW., S. 218) in der z.Zt. der Bearbeitung gültigen Fassung
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) in der Neufassung vom 23.09.1995

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F + R — Fuß- und Radweg
G+F+R — Grundstückszufahrt, Fuß- und Radweg
F+R+L — Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Weg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünfläche: Zweckbestimmung:
Ö = öffentlich, Randeingrünung
P = privat, Gartenfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

zur Information: Darstellung des Grabens am Wiggerweg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
In den WA-Gebieten sind die nach i 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen ausgeschlossen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 4 m /9,50 m betragen.
Bezugshöhe der Höhenvorgabe der maximal zulässigen Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante der Planstraße im Bereich des jeweiligen Grundstück und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Außenwand und Dachhaut. Bezugshöhe der maximal zulässigen Firsthöhe ist die Oberkante der Planstraße im Bereich des jeweiligen Grundstücks.

2. Grundstücksausnutzung und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beschränkungen der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. In Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb des Geltungsbereichs ist entlang des Verlaufs des Vorfluters am Wiggerweg ein mindestens 5 m breiter Streifen von sämtlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten.
Für Eckgrundstücke sind Garagen mit einem seitlichen Abstand von 1m und einem Stauraum von 5m zur öffentlichen Straße zulässig.
In zu begründenden Einzelfällen können Garagen auch über die Ausnahmeregelung des § 31(1) BauGB außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

2.3 Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)
Bei einer festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 dürfen die in § 19 (4) Satz 1 aufgeführten Anlagen und Gebäuden die GRZ nur um bis zu 30 % überschreiten.

2.4 Geschoßfläche (§ 20 (3) BauNVO)
Für die Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen und Räumen, die als solche ausbaubar sind, in allen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände ganz mit einzurechnen.
Zur Erhaltung der gebietstypischen Struktur ist die Ausbildung des zweiten Vollgeschosses in den WA Gebieten nur im Dachgeschoß zulässig.

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).

3.1. Im Plangebiet ist je Grundstück mindestens eine der drei alternativen Vorschläge zu pflanzen :
a. 5 heimische Sträucher folgender Arten (alternativ) :
Salix caprea - Salweide
Salix viminalis - Korbweide
Salix aurita - Ohrweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea - Hartriegel
b. 2 heimische Obstbäume (Hochstamm)
b. Pflanzung eines Hochstamms folgender Arten:
c. Acer campestre -Feldahorn
Alnus glutinosa - Erle
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Qualität und Art vorzunehmen.

3.2 Im öffentlichen Straßenraum ist ca. alle 1 5-20 m ein heimischer Laubbaum folgender Arten zu pflanzen:
Alnus glutinosa - Erle
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Pflanzqualität: Hochstamm, STU 16-18, 3 x v., mit Ballen

3.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzstreifen zu entwickeln und mit folgenden Arten zu bepflanzen (alternativ) :
Bäume:
STU 10-12, 3 x v., mit Ballen, Anzahl ca. 10 %
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Erle
Franinus excelsior - Gemeine Esche
Pflanzqualität: Hochstamm, STU 10-12, 3 x v., mit Ballen, Anzahl ca. 10 %
Sträucher:
Salix caprea - Salweide
Salix viminalis - Korbweide
Salix aurita - Ohrweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea - Hartriegel
Pflanzqualität: Sträucher, 60-100 cm, 2 x v., Anzahl ca. 90 %, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Qualität und Art vorzunehmen.

Die vorhandene Wallhecke ist zu erhalten.

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

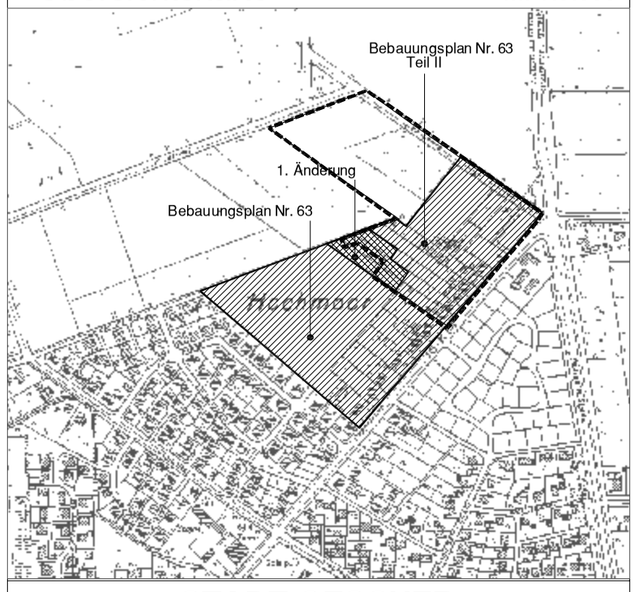
4.1 Fassaden
Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind verklinkerte Fassaden, Verblendmauerwerk und Putzfassaden zulässig. Verkleidungen der Fassade in anderen Materialien sind bis zu 50 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

4.2 Dach
Das Hauptgebäude muss ein geneigtes Dach erhalten. In den WA Gebieten muss die Neigung zwischen 35°-48° betragen. Für die Dacheindeckungen sind Farben von grau, schwarz, anthrazit, rot bis rotbraun zulässig. Farben wie grün, weiß, gelb oder blau sind ausgeschlossen.
Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise sind bei begrünten Dächern (Dachbegrünung) auch kleinere Dachneigungen zulässig. Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel o.a. sind nur bei Dächern mit einer Neigung größer 40° zulässig. Sie sind auf maximal der Hälfte der Länge des jeweiligen Daches zulässig und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

4.3 Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Nadelgehölzen sind unzulässig. Zäune, Mauern u.a. Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Straßenraum eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
Bezugshöhe ist die Oberkante des jeweils zugehörigen Straßenraumes.

4.4 Stellplätze
Für die Anlage von Stellplätzen sind nur Materialien bzw. Ausbauformen zulässig, die mindestens 30 % des anfallenden Oberflächenwassers auf der Stellplatzfläche selbst versickern lassen.

Übersichtskarte M. 1:5.000



STADT GESCHER

Ortsteil Hochmoor
Kreis Borken
Bebauungsplan Nr.63, Teil II
"Weißes Venn/Nord"
zugleich 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 63
"Weißes Venn"

ENTWURF
Datum: 13.01.2005

Projektleitung:	Bearb./CAD:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:	Plot-Datei:	Maßstab:
König	Erdmann/Böschen Seidel		310 04104-35	Entwurf_03.dwg	Gescher.ctb	1 : 1.000

GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
28211 Bremen – Friedrich-Mißler-Straße 42 – Tel.(0421) 2032-6