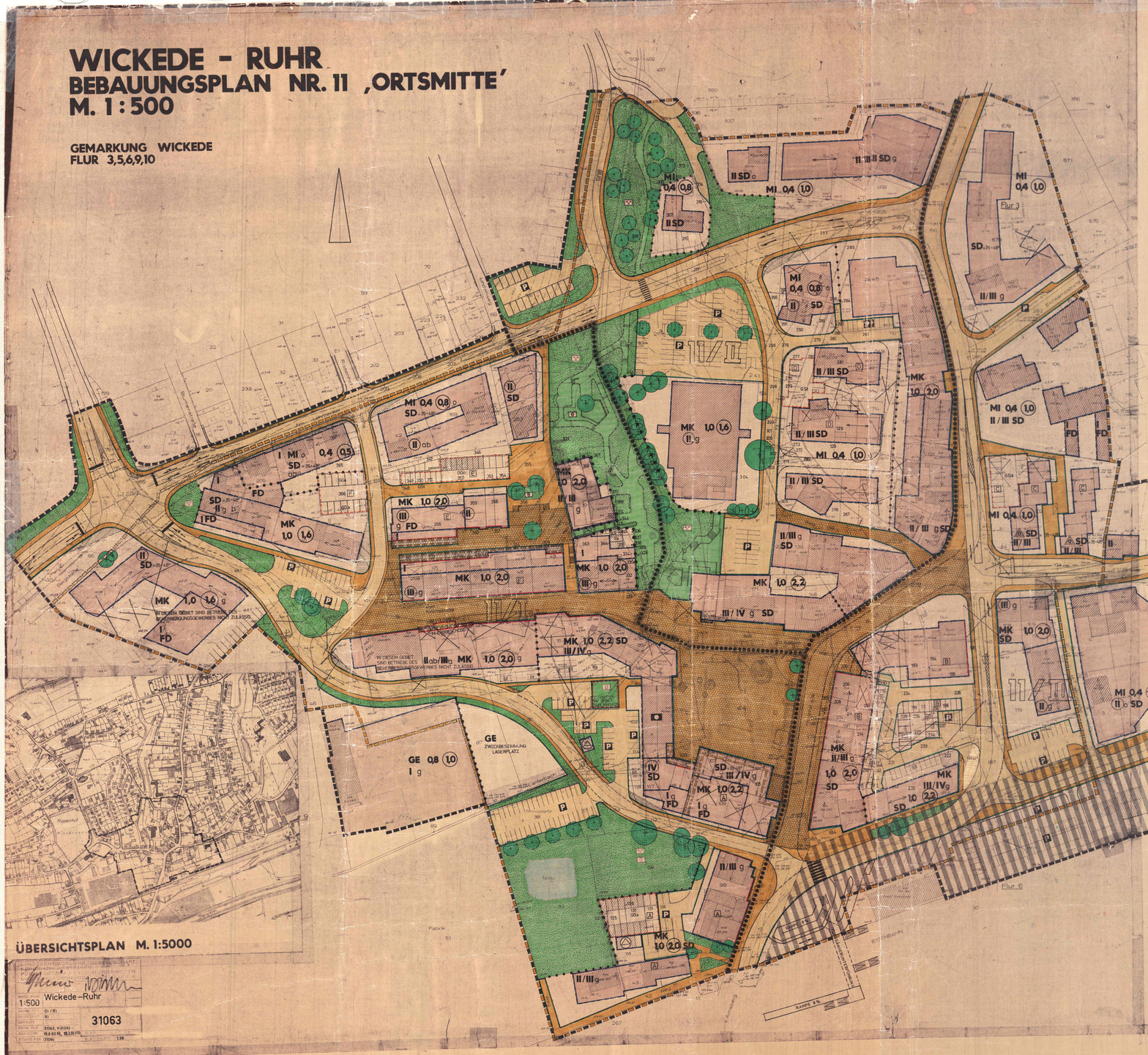
B.Plan 11

WICKEDE - RUHR
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „ORTSMITTE"
M. 1:500

GEMARKUNG WICKEDE
FLUR 3,5,6,9,10



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

1:500 Wickede-Ruhr

31063

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 13. Dez. 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1979 (GV NW 1979 S. 468)

der §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1699)

des § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bauo NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV NW S. 172), in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Vierten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 18.10.1978 (GV NW 1978 S.565)

hat der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) in der Sitzung vom ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1) - 4 und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BBauG

Abgrenzung zwischen den Teilbebauungsplänen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 4 BauNVO z. B. von baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Zulässig sind gem. (2):
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

Ausnahmen gem. (4) können zugelassen werden.

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
Zulässig sind gem. (2):
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, soweit in BP nicht ausdrücklich ausgeschlossen
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
7. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Ausnahmen gem. (5) sind nicht zulässig.

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind gem. (2):
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können
2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Durch Baulinie und Baugrenze werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Bau NVO sind nicht zulässig.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Bau NVO

0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Bau NVO

Ausnahmsweise können in den MK-Gebieten Flächenanteile im Rahmen des Baugrundstückes Stellplätzen Garagen Gemeinschaftsanlagen im Sinne der § 19 Abs. 2 Bau NVO hinzugerechnet werden (§ 21a Bau NVO)

Ausnahmsweise kann in den MK-Gebieten die Höchstgrenze nach § 17 (1) Bau NVO mit einem Geschoßflächenmaß überschritten werden, wenn
besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und
Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belichtung, Belüftung und die Brandsicherheit nicht beeinträchtigt werden,
öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 10 Bau NVO)

Die von A-F gekennzeichneten überbaubaren Flächen mit den dazugehörigen Stellplätzen und Garagen.

Sichtflächen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen über 60 cm Höhe freizuhalten.

III — Zahl der Vollgeschosse, zwingend, gem. §17 Abs. 4 Bau NVO
IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 4 Bau NVO
II/III — mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse gem. § 17 Abs. 4 Bau NVO
a — ist das Zweigeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BauO NW ein Vollgeschoss, so ist dies ausnahmsweise zulässig.
b — ist das Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW ein Vollgeschoss, so ist dies ausnahmsweise zulässig
o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Bau NVO
offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22.2
offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig gem. 22.2
g — geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 Bau NVO
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) oder Gemeinschaftsgaragen (GGa) gem. § 12 Abs. 4-3 Bau NVO
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn mit Höhenpunkt
Gehweg
Böschung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
verkehrsberuhigte Zone als Wohnbereich, nur für Anderung befahrbar
P — Parkflächen
mit Geh-Fahr-Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15
Spielplatz
Grünanlage
Bäume zu erhalten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25
Bäume zu pflanzen
Durchgang mindestens 2,50 m Breite und 2,50 Höhe i. M.
Auskragung oberhalb des Erdgeschosses

B. Kennzeichnungen gem. § 40 (4) BauGB in der Neufassung vom 27. August 1976
Grenze des Sanierungsgebietes
abzubrechende Gebäude nach § 40 Abs. 1 StBauFG

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BBauG
Informationen vorhanden
Bestandsangaben
Gebäude der Bundesbahn
Flurgrenze
vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein
vorhandene Gebäude
FOK 49.85 — Höhe Fußboden - Oberkante
B 63 — Bundesstraße
137 — Flurstücksnummer
vorhandener Baum
1520 — Höhenlinie
Verwaltungsgebäude, vorhanden
Geschlecht, weich

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG Bau Gesetz
Firstrichtung, zwingend
SD — Satteldach
35-48° — Dachneigung
FD — Flachdach

E. Tankstellen
Die Tankstellen sind nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von brennbaren Flüssigkeiten zu errichten und zu betreiben.

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes in Kraft.

Dieses Exemplar ist eine Ausfertigung zur Niederschrift über die Satzung vom ....

Satzung der Gemeinde Wickede - Ruhr
Bebauungspläne Nr. 11/ I „Ortsmitte - westlicher Teil"
Nr. 11/ II „Ortsmitte - mittlerer Teil"
Nr. 11/ III „Ortsmitte - östlicher Teil"