



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BF)

- (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNRW)
- Sockelhöhe** als Höchstgrenze in Meter (m)
- Unterer Bezugspunkt:** Im Plan eingezeichnete Kanaldeckel (KD) A (38,30 m bezogen auf NHN) maßgebend. Die Höhenlagen ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) nachrichtlich eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Oberer Bezugspunkt:** Fußbodenoberkante Erdgeschoss
- max. SH
- PD
- Pultdach bei Garagen
- 1 Sofern das dritte zulässige Vollgeschoss nicht als Geschoss mit geneigten Dachflächen (Dachgeschoss) ausgeführt wird, darf seine Grundfläche nicht mehr als drei Viertel der Grundfläche des Erdgeschosses des Gebäudes betragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- (§ 9 BauGB und § 9 a BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
 - 2 Im **WA 2** sind nicht zulässig
 - 2.1 Wohngebäude,
 - 2.2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- Speisewirtschaften wie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - 2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 2.4 Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO

- Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)**
- 3 **Garagen und Stellplätze** im Sinne von § 12 BauNVO sind zulässig, wenn diese baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit einen Abstand von maximal 12 m zu der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Goerdelerstraße nicht überschreiten. Im **WA 1** sind **Garagen** nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Goerdelerstraße einhalten.

- 4 Im **WA 2** sind **ausnahmeweise** Garagen mit Zu- und Abfahrten unter 3 m Länge mit funktionsgesteuerten Garagentoren zulässig.

- Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen (§ 16 BauNVO)**
- 5 Im **WA 2** ist die **Wandhöhe (WH)** zwingend auf 2,0 m auf der hinteren Baulinie von der Goerdelerstraße aus gesehen und die Wandhöhe ist auf zwingend 3,3 m auf der straßenseitigen Baulinie an der Goerdelerstraße festgesetzt.

- Bezugspunkte baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 6 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung
 - der **Gebäudehöhe (GH)** ist die obere Dachkante, bei Flachdächern die Höhe der Außenwand des obersten Geschosses (Attika) und
 - der **Wandhöhe (WH)** ist der Schnittpunkt des traufständigen Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

- 7 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist im **WA 1** der im Plan eingezeichnete Kanaldeckel (KD) A (38,30 m bezogen auf NHN) und im **WA 2** die im Plan eingezeichnete Geländeplanke (GP) B (38,64 m bezogen auf NHN) maßgebend. Die Höhenlage ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) nachrichtlich eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

- Grundfläche (§19 (4) BauNVO)**
- 8 Im **WA 2** ist eine Grundfläche von maximal 0,9 für Garagen mit ihren Zufahrten zulässig.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden, bei der Durchführung aller bodenereifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden oder weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Vreden oder der Polizei ist zu verständigen. Die aktuellen Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Stadt Vreden nachgefragt werden.
- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Versorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DWVG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.
- 3 Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 4 Für das allgemeine Wohngebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 5 **Oberboden** („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorordentlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33)

Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro); Bekanntmachung der Neufassung vom 05.10.1989; § 26 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 874), in Kraft getreten am 24. Dezember 2009

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), in Kraft getreten am 11. Februar 2015

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Mai 2014 (GV. NRW. S. 307)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch 6. AndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493)

Hauptsatzung der Stadt Vreden vom 18.12.2012

in den zurzeit geltenden Fassungen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Vreden hat am **18.06.2015** gem. § 2 (1) i. V. m. § 13 a BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 108 „Goerdelerstraße“ beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.06.2015** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadt Vreden hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 08.01.2015, unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **08.01.2015** bis einschließlich 08.02.2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.01.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Vreden hat am **12.03.2015** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Goerdelerstraße“ mit dem Begründungsentwurf und der artenschutzrechtliche Vorprüfung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden- und sonstigen Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 „Goerdelerstraße“ hat mit dem Begründungsentwurf und der artenschutzrechtlichen Vorprüfung gem. § 3 (2) Satz 1 in der Zeit vom **30.03.2015** bis **30.04.2015** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **20.03.2015** gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **25.03.2015** gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Vreden hat am **18.06.2015** gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 108 „Goerdelerstraße“ mit dem Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Vreden, den **09.07.2015**

(Dr. Christoph Holtwich)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 108 „Goerdelerstraße“ ist am **16.07.2015** gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Vreden, den **16.07.2015**

(Dr. Christoph Holtwich)
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in der zurzeit geltenden Fassung. Katasterstand: Dezember 2014

Borken, den 18.06.2015.

(M. Wülfing)
Öffent. best. Verm.-Ing.

Offizialbeamter Vermessungsamt
0220
Dipl.-Ing. M. Wülfing

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Baugrenze – s. TF Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

1,0 Geschossflächenzahl – als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl – s. TF Nr. 8

III Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

max. GH Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) – s. TF Nm. 6 und 7

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für motorisierten Verkehr ohne E-Bikes und Pedelecs

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung und jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über der Fahrbahnoberkante der Wilberstraße freizuhalten sind. gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Maße (§ 16 (5) BauNVO)

z. B. WA 1 Teile eines Baugebietes, für die unterschiedliche Festsetzungen gelten

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

Gebäude vorhanden

Gebäude zum Abriss bestimmt

Flurstücksgrenze

Gemarkungsname

Flurbezeichnung

Flurstücksnummer

Parallele z. B. 5,0 Maßzahl in Metern (m)

Höhe des Kanaldeckels (KD) und der Kanalsohle (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

Kennzeichnung unterer Bezugspunkt (KD: Kanaldeckel, GP: Geländeplanke) siehe Planzeichnung

Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne

z. B. B-Plan Nr. 111.3 Bebauungsplankürzel und Teilbereiche dieser Änderungsplanung

STADT
VREDEN



Bebauungsplan Nr. 108 „Goerdelerstraße“
(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Maßstab 1:500

1. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Planung:
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Bernhard Schammer
Dipl.-Ing. Martin Wülfing
Dipl.-Ing. Patrick Otte

Alter Kaesemann 12
66225 Borken
Telefon: (02961) 9201-0
Telefax: (02961) 9201-33
info@zwo-vermessung.de
www.zwo-vermessung.de
Projekt-Nr. 24086