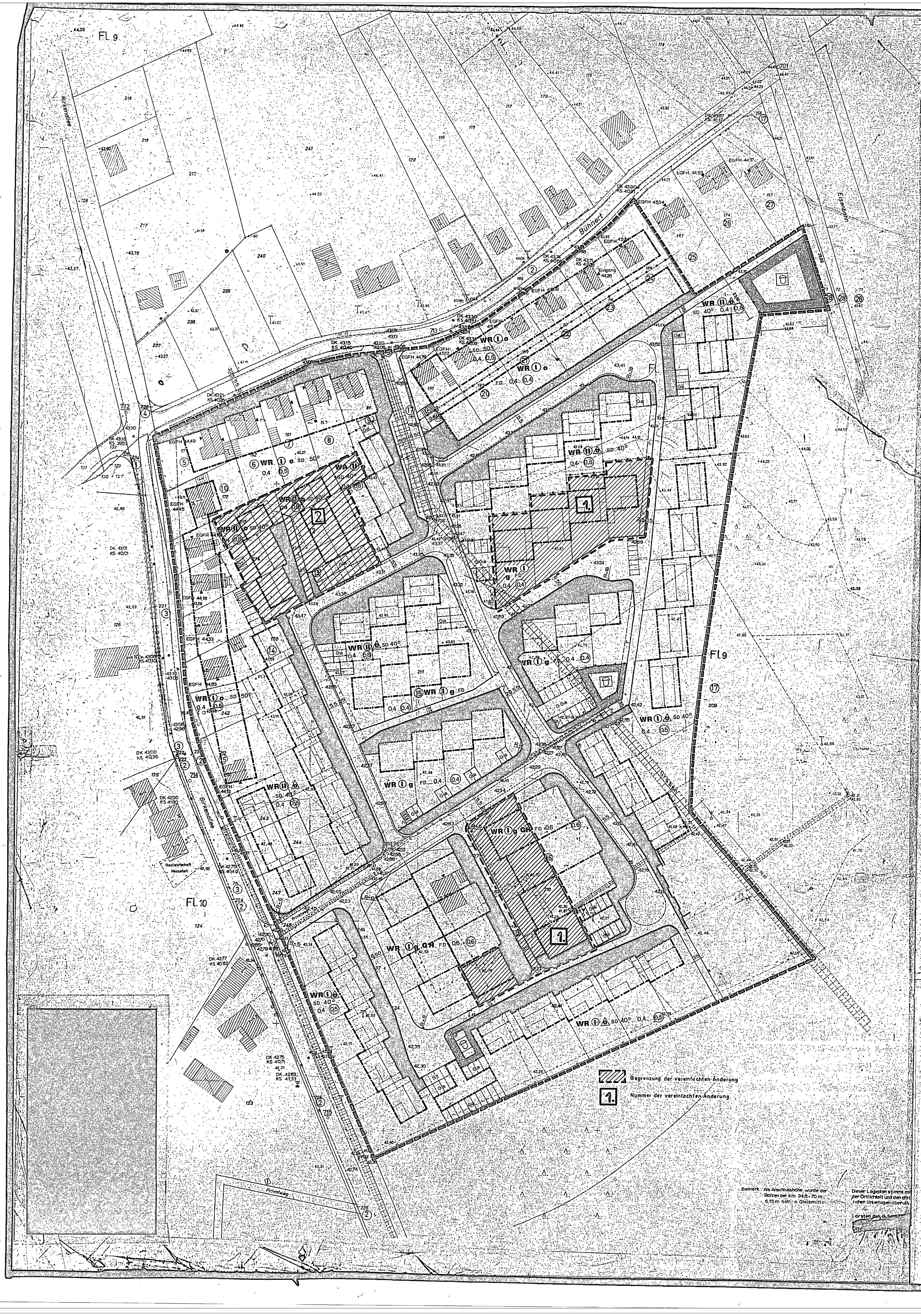


VERFAHRENSNACHWEIS

Der Rat der Gemeinde Wulfen hat am 12.11.1968 nach § 2 (1) des Bundesbaugesetzes die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wulfen, den 12.11.1968

S.

gez. Osterkamp .... gez. Schmidt
Bürgermeister Ratsmitglied

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, den 20.12.1972

S.

gez. Rajahn

Entworfen und aufgestellt
Dorsten, den 18.5.1972

S.

Techn. Dezernat gez. Holler
Techn. Beigeordnete
Planungsamt gez. Burmeister
Amtsplaner
Tiefbauamt gez. Neumann
Oberbaurat

Der Rat der Gemeinde Wulfen hat am 18.5.1972 nach § 2 des Bundesbaugesetzes diesen Bebauungsplanentwurf und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Wulfen, den 18.5.1972

S.

gez. Osterkamp gez. Borner
Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.5.1972 auf die Dauer eines Monats vom 4.7. bis 4.8.1972 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, den 11.9.1972

S.

Der Amtsdirektor
i.V.
gez. Holler
Erster Amtsbeigeordneter

Der Rat der Gemeinde Wulfen hat am 11.9.1972 nach § 10 des Bundesbaugesetzes ~~in der durch Eintragung geänderten Fassung~~ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wulfen, den 11.9.1972

S.

gez. Schurmann .... gez. Schmidt
stellv. Bürgermeister Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 6.11.1974 Az. 181-125.112 genehmigt worden. (Wulfen 19, 2. Abschnitt)

Essen, den 6.11.1974

L.S.

gez. Reiesinger ....
Landesbaubehörde Ruhr

Die Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 6.11.1974 Az. 181-128 Wulfen 19, 2. Abschn. am 28.11.74 nach § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich mit Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht worden.

Dorsten, den 28.11.1974

....
~~Der Amtsdirektor~~
Amtsplaner

ZEICHENERKLÄRUNG

Autzuhebende Festsetzungen

B II o — der Baunutzungsordnung vom ... für den Planbereich
—×—×— des Bebauungsplanes ... vom

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 1(1)–3 BauN VO)

- WS — Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauN VO)
- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauN VO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauN VO)
- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauN VO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauN VO)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauN VO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauN VO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauN VO)
- SW — Wochenendhausgebiete (§ 10 BauN VO)
- SO — Sondergebiete (§ 11 BauN VO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5(2)1 und § 9(1)1a BBauG sowie §§ 16 u. 17 BauN VO)

- III — Zahl der Vollgeschosse – Höchstgrenze
- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,7) — Geschoßflächenzahl
- 30 — Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1) 1b BBauG und §§ 22 und 23 BauN VO)

- o — Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- GH — Gartenhofhäuser (§ 17 (2) BauN VO)
- Baulinie
- Baugrenze

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 5(2)2 und § 9(1)1f BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Schule — Kirche
- Jugendheim, Jugendherberge — Kindertagesstätte, Kindergarten

Verkehrsflächen (§ 9(1)3 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 5(2)4 und § 9(1)5 u. 7 BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Umformerstation — Pumpwerk

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 5(2)4 und § 9(1)6 BBauG)

Grünflächen (§ 5(2)5 und § 9(1)8 BBauG)

- Grünflächen
- Parkanlage — Sportplatz
- Friedhof — Spielplatz
- Dauerkleingärten — Bolzplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5(2)7 und § 9(1)9 BBauG)

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 5(2)8 und § 9(1)10 BBauG)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

- Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9(1)1e und § 9(1)12 BBauG)
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Garagen Unterflur
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (§ 9(1)1h BBauG)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9(1)11 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9(1)2 BBauG)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)1b BBauG) – Vorgarten –
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(4) BauN VO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(5) BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9(1)14 BBauG)
- Anzupflanzende Bäume und Sträucher (§ 9(1)15 BBauG)
- Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand (§ 9(1)16 BBauG)
- L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9(2) BBauG, § 4 der 1. DVO in der Fassung der 3. Verordnung zur Änderung der 1. DVO zum BBauG i.V. mit § 103 BauO NW)

- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- 35° — Dachneigung
- Firstrichtung
- Arkaden
- Auskragungen
- Mauer

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Wasserflächen, Häfen (§ 5(2)6 BBauG)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5(2)6 BBauG)
- Umgrenzung der Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 5(5) und § 9(4) BBauG)
- (L) Landschaftsschutzflächen — (N) Naturschutzgebiete
- 26 — Umgrenzung und Nummer der Verbandsgrünflächen
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (W) Wasserschutzgebiet — (Ü) Überschwemmungsgebiet
- Flächen für Bahnanlagen (§ 5(5) und § 9(4) BBauG)
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung des Sichtflächen (verkehrs-Beruhigt)
- Aufteilung der Straßenverkehrs-, Garagen- und Stellplatzflächen
- —O— Geplante Entwässerungsleitungen
- S — Schmutzwasser
- R — Regenwasser
- (H) — Geplante Omnibushaltestellen
- Nachrichtliche Eintragung der Baukörper

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
2. Die Außenhaut der Gebäude ist gruppenweise und in gleichem Außenmaterial zu gestalten:
   2.1 Ziegel- oder Klinkermauerwerk
   2.2 Kalksandsteinverblendung (Format 1 1/2 NF)
   Einzelne Putz- oder Holzflächen können, sofern sich diese auf eine untergeordnete Fläche der Fassade beschränken, zugelassen werden.
3. In Gebieten mit ausgewiesenen Flachdächern sind die Dachflächen mit einer hellen Bekiesung abzudecken.
4. Die vorgesehenen Satteldächer sind mit grau-schwarzen Betondachsteinen einzudecken. Gesimse sind im Material gruppen- und zeilenweise farblich einheitlich auszubilden. Ebenso die Giebelflächen. Dachüberstände sind gruppenweise einheitlich auszuführen.
5. Garagen sind als
   5.1 Einzelgaragen in massiver Bauweise und im Material der dazugehörigen Wohnhäuser mit Flachdach zu errichten.
   5.2 Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich in Fertigbauweise zu errichten. (mit Flachdach)
6. Die Vorgärten sind als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind Sträucher, Zierpflanzen und einzelne Bäume bzw. Baumgruppen. Unzulässig sind Mauern, Hecken und Zäune. Auf den Flächen zwischen den festgesetzten Sichtlinien und den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien sind Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Zugänge zu den Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Zufahrten zu den Einzelgaragen sind als Platten- oder Betonverbundsteinwege anzulegen.
7. Für die übrigen Grundstücksteile sind Einfriedigungen in Form von Pflanzhecken oder senkrechten Waldlattenzäunen von 1,00 m Höhe gruppenweise einheitlich zulässig.
8. Die privaten Wegeflächen einschl. der Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Stellplätzen und den Gemeinschaftsgaragen sind mit Betonverbundsteinen anzulegen.

GEMEINDE WULFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19
„BÜHNERT 2. ABSCHNITT" SÜD

AUSFERTIGUNG
MASSTAB 1:500

GEMARKUNG WULFEN
FLUR 9

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 21.4.1970 (GV NW 1970, S. 299)

Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238, berichtigt 1969, BGBl. I S. 11)

Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96)

Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (SGV NW 71342)

Bestandteile: 1. Blatt Zeichnung — Blatt Schnitte

Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung und ein Verzeichnis der Grundstückseigentümer beigefügt.