

Textlicher Teil

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan "Hafenstraße" durch einen braunen Farbstreifen eindeutig gekennzeichnet.

II. Bebauung

Im Bebauungsplan ist der gegenwärtige Zustand in schwarz eingedruckt.

Alle neuen Festsetzungen sind farblich dargestellt. Die Bedeutung der verwendeten Planzeichen ist aus der Legende ersichtlich.

Die festgesetzte Baugrenze, durch einen unterbrochenen Rasterstreifen kenntlich gemacht, darf von Gebäuden nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,4 / GFZ 0,8 I (A) festgesetzt. Die Ausnahme gilt nur für die an der Hafenstraße im Bereich der Zufahrten zum Gewerbegebiet zu errichtenden Verwaltungsgebäude, die II-geschossig ausgeführt werden können.

Die im Bebauungsplan im Bereich des Baugebietes festgesetzten Flächen für Grüngestaltung sind dicht und dauerhaft zu bepflanzen, unter anderem mit einigen höheren Baumgruppen. Insbesondere gilt dieses für den 20,00 m breiten Grünstreifen entlang der Hafenstraße. Weiter sind – soweit wie möglich – auch innerhalb der überbaubaren Fläche Grünanpflanzungen vorzunehmen.

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 7 BBauG festgesetzte "Fläche für wasserwirtschaftliche Zwecke (Abwasserbeseitigung)" darf nicht bebaut werden. Sie ist mit einem Leitungsrecht – gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 11 (BBauG) – im Grundbuch zu belasten.

Vorhandene oder beim Ausbau der Straßen entstehende Höhenunterschiede zwischen Straße und den angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken auszugleichen.

Die in früheren städtebaulichen Plänen für den vorliegenden Bereich getroffenen Festsetzungen gelten als aufgehoben, soweit sie nicht durch entsprechende Signaturen in den vorliegenden Plan übernommen sind.

Soweit der Bebauungsplan keine verbindlichen Festlegungen enthält, gelten die einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (BGBl. I S. 429) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373).

III. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Bei der Bebauung des Geländes sind bezüglich der zu schaffenden Stellplätze die Forderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und diesbezügliche Erlasse zu beachten.

IV. Sonderpläne

Die Höhenlage und die Entwässerung der Hafenstraße bleibt unverändert. Auf die Aufstellung von Sonderplänen ist daher verzichtet worden.

Kennzeichnung

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.