



**Stadt Wetter (Ruhr)**

**Begründung**

**zum**

**Vorhabenbezogenen**

**Bebauungsplan Nr. 6**

**– Amundsenstraße –**

im Ortsteil Wetter-Wengern

**Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

**31. März 2008**

Bearbeitung

weicken  architekten

Platanenallee 15 - 59425 Unna  
Tel 02303-25025-0 - Fax 25025-99

## Inhalt

- 1. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Städtebauliches Umfeld
  - 2.3 Verkehrliche Erschließung
- 3. Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 4. Städtebaulicher Entwurf**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Städtebauliches Konzept und Verkehr
  - 4.3 Ruhender Verkehr
  - 4.4 Grün- und Freiraumkonzept
- 5. Planinhalt und Festsetzungen**
  - 5.1 Bebauung
  - 5.2 Stellplätze und Garagen
  - 5.3 Öffentlicher Fußweg und private Parkplätze
  - 5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen und Sträuchern
  - 5.6 Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 6. Gestalterische Festsetzungen**
  - 6.1 Ziele
  - 6.2 Doppelhäuser + Hausgruppen
  - 6.3 Fassaden
  - 6.4 Dächer
  - 6.5 Garagen und Nebenanlagen
  - 6.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen
- 7. Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen**
  - 7.1 Lärmimmissionen
  - 7.2 Altlasten
  - 7.3 Bodenlagernde Kampfmittel
- 8. Hinweise**
  - 8.1 Hinweise
- 9. Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Versorgung
  - 9.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung
  - 9.3 Löschwasserversorgung
- 10. Planverwirklichung**
  - 10.1 Bodenordnung
  - 10.2 Städtebauliche Verträge / Erschließung
- 11. Städtebauliche Zahlenwerte**

## 1. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Am 04.05.2006 hat der Rat der Stadt Wetter die Aufstellung und Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wetter, Amundsenstraße, für die Wohnbebauung Amundsenstraße in Wetter-Wengern beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Planes soll die geplante Wohnbebauung an dieser Stelle dargestellt und definiert werden.

Die Immo-Projektentwicklungs GmbH, Kolkmannskamp 9, 44879 Bochum, möchte im Planungsgebiet Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser errichten. Um die städtebaulichen Folgen einer solchen Bebauung zu prüfen und einen Rahmen für die Nutzung und Gestaltung zu erarbeiten, ist mit der Stadt Wetter die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vereinbart worden.

Das Büro weicken architekten aus Unna wurde beauftragt, ein städtebauliches und bauliches Konzept für das Plangebiet zu entwickeln und in Abstimmung mit der Stadt Wetter die notwendigen planerischen Vorgaben dieser Bauleitplanung zu erstellen.

Die Bebauung stellt einen Lückenschluss im Siedlungsgefüge dar. Gemäß §13a BauBG wird das Planaufstellungsverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

#### Lage im Stadtgebiet

Das ca. 3.486 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Wetter (Ruhr) im Ortsteil Wetter-Wengern. In nächster Nähe grenzt nördlich das Stadtgebiet Witten und südöstlich die Landschaft des Bergischen Lands an. Somit bildet das Plangebiet, wie auch große Teile des Siedlungsgebiets Wetter-Wengern, den Übergang in die freie Landschaft.

Das Plangebiet ist als Teil einer gewachsenen Bebauung gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

#### Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen

- der Bebauung an der Südstraße im Norden,
- der Bebauung an der Amundsenstraße im Süden,
- der freien Landschaft im Westen und
- der Bebauung der Südstraße und Amundsenstraße im Osten.

### **Gegenwärtige Situation im Geltungsbereich**

Bei der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich um einen nach Norden fallenden Hang mit nicht genutzter Wiesenfläche.

An der nördlichen Grenze des Geltungsgebietes finden sich 2-geschossige Reihenhäuser mit Flachdächern, östlich des Plangebietes liegen 1-2-geschossige Einfamilienhäuser und an der südlichen Grenze sind in letzter Zeit Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstanden.

Am westlichen Gebietsrand ist dem Wald ein gerodetes Gebiet vorgelagert, welches sich wieder zu qualitativem Grünland entwickeln wird.

### **Versorgungs- und Erschließungssituation**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die nördlich angrenzende Südstraße erschlossen. Das Gebiet selber wird über eine private Stichstraße erschlossen. Diese wird vom Investor errichtet und nachfolgend von den Anwohnern unterhalten.

Darüber hinaus können alle Versorgungsleitungen von der Südstraße aus im Bereich der geplanten Verkehrsflächen in das rückwärtige Plangebiet geführt werden.

Die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt hangabwärts in nördlicher Richtung und wird einem Mischwasserkanal entlang der östlichen Grenze des Plangebietes zugeführt.

Ein in Auftrag gegebenes Versickerungsgutachten ermittelte die Grunddurchlässigkeit als schwach durchlässig, stellte einen tiefliegenden Grundwasserspiegel fest sowie das Fehlen eines Vorfluters.

## **2.2 Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches Wetter-Wengern und bildet den Übergang zur westlich unmittelbar angrenzenden freien Landschaft mit Wald- und Grünflächen.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern in heterogener Bauweise, von kleinen freistehenden Einzelgebäuden, über Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher gestalterischer Ausprägung. Die Gebäudenutzungen im unmittelbaren Umfeld sind ausschließlich wohngebietstypisch, d.h. prägend ist hier vorwiegend das Wohnen.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

### **Kfz-Verkehr**

Bei der plangebietsbegrenzenden Südstraße handelt es sich um eine Wohnstraße, die von der Ortsdurchfahrt abzweigt. Das Siedlungsgebiet ist von mehreren Stellen erreichbar und an regionale Straßen angeschlossen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) enthält für den Planbereich die Darstellung »Wohnbaufläche«.

Die geplanten Festsetzungen als »Reines Wohngebiet« gemäß §3 BauNVO entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind somit hieraus entwickelt.

Die Festsetzungen entsprechen damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### **4. Städtebaulicher Entwurf**

#### **4.1 Planungsziele**

Die übergeordneten Planungsziele sind:

- die maßstäbliche und qualitätvolle bauliche Entwicklung der Lücke im Siedlungsgebiet;
- die harmonische Einpassung in den baulichen Bestand des Umfeldes
- die Einpassung in das Landschaftsbild;
- die angemessene Freiraumgestaltung für ein Wohnen im Grünen;
- Ausnutzung der Hangsituation zugunsten von Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft;
- Sinnvolle Bebauung des steilen Grundstückes
- die umfeldverträgliche Verkehrsanbindung des neuen Wohnquartiers.

#### **4.2 Städtebauliches Konzept und Verkehr**

Bedingt durch die vorhandene Bebauung, die Erschließungssituation und die stark geneigten Topografie ist eine Bebauung geplant, welche sich im nördlichen Planungsgebiet entwickelt und in den Hang eingeschnitten wird.

Auf die bestehende Bebauung wird einerseits in Form einer Anpassung von Kubatur und Gestaltung als auch in der zurückhaltenden Höhenentwicklung reagiert.

Eine durchgeführte Besonnungsstudie hat gezeigt, dass die neue Bebauung im Plangebiet keine zusätzliche Verschattung der Südsonne in den Wintermonaten für die bestehenden Liegenschaften an der Südstraße erzeugt.

Es ist eine Neubebauung mit 2 Doppelhäusern sowie einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern geplant, sodass 7 neue Einheiten entstehen.

Die Ausrichtung der Häuser, privaten Freiflächen, Zugänge zu den Wohneinheiten und Stellplätzen/Garagen ist bei allen Häusern gleichmäßig geplant.

Zusammen mit der Aufnahme der Topographie durch den im Entwurf vorgeschlagenen Eingang im Untergeschoss der Häuser wird in behutsamer Weise auf Ort und Topographie reagiert.

Die neu geplante Bebauung soll ähnlich der fast fertig gestellten südlichen Maßnahme in den Hang eingefügt werden. Entsprechend dem Charakter des gesamten Umfeldes erstreckt sich die Bebauung von Osten nach Westen und ergänzt den Bestand in maßstäblicher Art und Weise.

Durch das Auffüllen einer unbebauten Fläche im bebauten Siedlungsgebiet von Wetter-Wengern wird der Bestand sinnvoll ergänzt, ohne eine weitere Ausdehnung von Wohnbebauung in den Landschaftsraum durchzuführen. Städtebaulich soll eine nicht störende Verdichtung durchgeführt werden um in einer exponierten Lage qualitätvollen Wohnraum im Gebiet der Stadt Wetter anbieten zu können.

Die vorhandene Bebauung wird durch die dargestellte Ausführung der Neubauten nur so weit wie bei einer Neubaumaßnahme unabdingbar belastet.

Das Gebiet wird über eine private Stichstraße erschlossen, welche von der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Südstraße abzweigt. Diese neue Straße wird vom Investor errichtet und nachfolgend von den Anwohnern unterhalten.

Die Straße wird in Gänze als Belastungsfläche zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt und erreicht alle Gebäude im Plangebiet.

Bei der Erschließung handelt es sich um eine Wohnstrasse mit dem Nutzungsanspruch „Aufenthalt“. Die Verkehrsstärke wird unter 150 Kfz/h liegen. Bei der geplanten Fahrgassenbreite der Mischverkehrsfläche steht allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenraum zur Verfügung. Fahrgassen in Mischverkehrsflächen sind in der Regel 3,00m – 4,50m breit. Durch die gewählte Fahrbahnbreite von 4,40 m ist eine Begegnung von PKW / Pkw ermöglicht.

Im Anschlussbereich Südstraße / Planstraße B wird die Fahrbahn auf einer Länge von 5,00m ausgerundet. Durch die Ausrundung der Fahrbahn wird ein Aufsetzen von Fahrzeugen verhindert.

Um den Belangen von Notdienstfahrzeugen gerecht zu werden darf die Wohnstrasse eine max. Steigung von 24,00 % aufweisen. Bei dieser Steigung ist der Rettungsdienst in der Lage die geplante Straße mit ihren Fahrzeugen zu befahren. Die Feuerwehrezufahrt für Löschfahrzeuge erfolgt über die Amundsenstraße.

Für die Müllabfuhr werden Müllbehälterstandplätze im Anschlussbereich Südstrasse errichtet, somit kann innerhalb des Plangebietes auf einen Wendehammer verzichtet werden. Der Individualverkehr findet auf den Privatflächen bzw. den Besucherstellplätzen die Möglichkeit zu wenden.

Fußgänger erreichen das Planungsgebiet außer über die Privatstraße über den geplanten Fußweg zur bzw. von der Amundsenstraße. Dieser wird entsprechend der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Wetter und dem Investor ausgeführt.

Folgende Varianten wurden im Vorfeld überprüft und als ungeeignet verworfen:

- Planung der Stichstraße höhengleich mit dem westlich vorhandenen Privatweg. Hierbei ergäben sich in Teilbereichen Längsneigungen von ca. 31%
- Erstellung der Zufahrt mit einer maximalen Längsneigung von 18%. Es würden sich Einschnitte von bis zu 1,50 m in das vorhandene Gelände ergeben. Durch die beidseitige Abfangung mit entsprechenden Winkelstützen und einer Absturzsicherung erhalte die Straße den Charakter eines Tunnels

### 4.3 Ruhender Verkehr

Der Bedarf der im Zuge der Neubaumaßnahme notwendigen privaten Stellplätze ist auf den privaten Baugrundstücken abzudecken. Erforderlich sind hier zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Die Anzahl der privaten Besucher-Stellplätze orientiert sich an der beabsichtigten Gebäudeanzahl. Die räumliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist wie folgt beabsichtigt:

- Bei allen Wohngebäuden als Stellplatz/Garage/Carport im Bauwich auf dem privaten Grundstück, die Anrechnung des hiervor liegenden Stauraumes für den zweiten Stellplatz ist hinsichtlich der gewünschten Minimierung des Versiegelungsgrades möglich;
- Unterbringung von 3 privaten Stellplätzen innerhalb der privaten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Belastungsfläche an der Westseite der Bebauung.

### 4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Der öffentliche und private Freiraum innerhalb des Plangebietes soll im Sinne einer harmonischen Einbettung in die Landschaft bevorzugt durch Grünelemente geprägt werden. Dem Grün- und Freiraumkonzept liegen daher folgende Leitgedanken zugrunde:

- Straßenbegleitende Grünflächen im Zufahrtsbereich zum Neubaugebiet;
- Begrünung der unbebauten Freiflächen;
- »Grüne« Fußwegeverbindung von Süden nach Norden dem Gefälle des Hanges folgend als kurze Fußwegverbindung zwischen Amundsenstraße und Südstraße
- Ausweisung der Parzelle Nr.710 als private Grünfläche und Begrünung der Parzelle;
- Erhaltung von Bäumen und Gehölzen soweit wie möglich.

Bedingt durch die verkehrsberuhigte Erschließung, die gute fußläufige Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft und den zahlreichen Spielmöglichkeiten im Umfeld stellt sich der Planbereich als besonders kinderfreundlich dar.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauung**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)

Der gesamte bebaubare Bereich wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,

Diese Festsetzung nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden und weiteren Umfeld des Plangebietes. Ebenfalls ist diese Festsetzung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs,
- kleine Beherbergungsbetriebe,
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind in diesem reinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Da diese Nutzungen untypisch für das unmittelbare Umfeld sind, sich nicht in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integrieren lassen und störend auf die Nutzungen im Umfeld wirken, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung von Räumen zur Ausübung freier Berufe ist innerhalb der Gebäude gemäß §13 BauNVO zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

##### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Für den Geltungsbereich wird im Sinne einer ortsüblichen Bauweise eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

##### **Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan werden die Erdgeschossfußbodenhöhen von Gebäuden in Meter über Normal Null (NN) festgesetzt. Das jeweilige Maß dieser Höhenfestsetzungen orientiert an der Höhe des vorhandenen Geländes im Norden des Plangebietes und der Höhe des geplanten Geländes auf der Südseite der neuen Bebauung. Der festgesetzte Spielraum von in der Regel einem Meter soll eine

ausreichende planerische Flexibilität ermöglichen, vor allem vor dem Hintergrund eines stark und nicht linear bewegten Geländes.

Darüber hinaus werden – bezogen auf die jeweils geplante Erdgeschossfußbodenhöhe – weitere Gebäudehöhen (max. Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit höchstens 5,50m über EH und die Firsthöhe mit höchstens 8,20m über EH festgesetzt.

Neben dem Untergeschoss, welches als Eingangsgeschoss genutzt wird, sind weitere Untergeschosse nicht zulässig.

Diese Beschränkungen sollen zum einen eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild und die städtebauliche Umgebung gewährleisten.

Zum anderen dienen die Höhenbeschränkungen dazu, Verschattungen der Gebäude untereinander sowie zur bestehenden Bebauung zu minimieren, um somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Besonnung für eine mögliche solarenergetische Nutzung zu gewährleisten.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Wohnungsanzahl je Wohngebäude**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 6 BauGB sowie §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

#### **Bauweise**

Analog des baulichen Bestandes im Umfeld und entsprechend dem städtebaulichen Ziel wird für den gesamten Geltungsbereich eine konkrete Festsetzung mit der Beschränkung auf Doppelhäuser und eine Hausgruppe in offener Bauweise durchgeführt.

Die Typologie der jüngsten Neubebauung in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit zusätzlichen Bezügen zur nördlichen Nachbarschaft weitergeführt.

#### **Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung als reines Wohngebiet mit einer Wohneinheit pro Gebäude (Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) in dieser Form gewährleistet die Verhinderung einer zu starken Ausnutzung der Gebäude zu Wohnzwecken (und folgender steigender Anwohnerverkehr etc.) und der gewerblichen Nutzung von Gebäuden innerhalb dieser rückwärtigen Bebauung.

Als Gebäude gilt jede Doppelhaushälfte sowie jedes Reihenhaus.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Firstrichtung**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der festgesetzten geometrischen Lage der Baugrenzen und der Tiefe der Baufenster im Bereich der Neuplanung von 12,0 m ist einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß beabsichtigt, keine übergroße Flexibilität der zukünftigen Gebäudekörper zuzulassen und diese bereits klar zu definieren. Darüber

hinaus soll entlang der neuen Privatstraße eine einheitliche Bauflucht parallel zur Straße erzeugt werden. Um zudem eine aktive als auch passive Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen und zu fördern, verlaufen die überbaubaren Flächen in Ost-West-Richtung.

Sinngemäß ergänzt wird die zeilenförmige Festsetzung des Baufensters durch die Festsetzung einer Ost-West-Ausrichtung des Hauptfirstes von Gebäuden in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Dies soll gewährleisten, dass die privaten Freiräume und die geeigneten Dachflächen entsprechend den Erfordernissen des solar orientierten Städtebaus in südlicher Richtung ausgerichtet sind. Mit der Festsetzung einer Firstrichtung wird zudem die Ausrichtung der Dächer im Sinne einer Traufständigkeit gestalterisch geordnet.

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Überschreitung der hinteren, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze durch eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m als Ausnahme zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen

Dies ermöglicht eine angemessene Flexibilität in Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen (Ne) zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW.

Nördlich der Baugrenzen sind Nebenanlagen unzulässig.

Damit wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten, offenen Wohnquartiers gewährleistet.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

## **5.2 Stellplätzen und Garagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

Private Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen (St, Ga) zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten zulässig.

Ausgegangen wird von ortsüblich zwei benötigten Stellplätzen je Wohnung (abgedeckt z.B. durch eine Garage und einem offenen Stellplatz im Stauraum vor

der Garage). Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der oben angeführten Flächen zulässig,

- um Behinderungen durch ungeordnetes Parken auf den reduziert dimensionierten Erschließungsflächen entgegen zu wirken,
- eine störende Anhäufung parkender Pkw's im Straßenraum zu vermeiden und
- die privaten Freiflächen vor ungeordnetem Parken und übermäßiger Versiegelung zu schützen.

### 5.3 Öffentlicher Fußweg und private Parkplätze

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Öffentlicher Fußweg

Der geplante öffentliche Fußweg an der Ostseite des Plangebietes wird vom Investor errichtet und dient einer Verbindung der südlichen Wohnhäuser nach Norden. Dies berücksichtigt die Bedürfnisse der Anwohner im gesamten Wohnumfeld nach qualitativollen und angenehmen Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers.

#### Private Parkplätze

Im Westen des Plangebietes entstehen drei private Besucher-Parkplätze direkt den neuen Wohneinheiten zugeordnet. Durch diese über die private Erschließungsstraße zu erreichenden Stellplätze wird der durch Besucher entstehende, ruhende Verkehr direkt der Neubebauung zugeordnet.

### 5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 sowie Abs. 3 BauGB)

#### Mischwasserkanal

Der für die Entwässerung des Gebietes genutzte, vorhandene öffentliche Mischwasserkanal wird weiterhin durch die vorhandene Baulast zugänglich gehalten. Weiterhin wird auf dem Baugrundstück, auf welchem der Kanal läuft eine Belastungsfläche zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt um eine Zugänglichkeit zum Kanal zu sichern.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist heute Stand der Technik und übliche Praxis. Die Festsetzung soll vermeiden, dass das Orts- und Landschaftsbild durch oberirdische Leitungsführungen empfindlich gestört wird. Darüber hinaus soll das städtebauliche Ziel nach einem »Wohnen im Grünen« auch visuell möglichst wenig beeinträchtigt werden.

## 5.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Bäumen und Sträuchern**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und 25b BauGB)

### **Gehölzstreifen innerhalb privater Grundstücksflächen**

In den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereichen sind entsprechend der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Wetter und dem Investor auszuführen.

## 5.6 **Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen – Private Erschließungsflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **Private Erschließung**

#### **Allgemeiner Hinweis**

Die Stichstraße als Erschließung des Plangebietes von der Südstraße wird als asphaltierter oder gepflasterter Weg durch den Investor erbaut und von den späteren Eigentümern unterhalten.

Zu den nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken wird auf einem Streifen von 3 m das Gelände in der ursprünglichen Höhenlage belassen, bzw. nach Beendigung der Baumaßnahmen durch den Investor wiederhergestellt und begrünt.

#### **Private Erschließungsstraße**

Die mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und die Versorgungsträger zu belastende Privatstraße, einschließlich der öffentlich nutzbaren privaten Besucher-Stellplätze, dient zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Diese Fläche soll als private Erschließungsfläche für die angrenzenden Anlieger im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahme erstellt und später den Anliegern zur Nutzung und Unterhaltung übertragen werden.

#### **Leitungstrassen auf privaten Grundstücken**

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, welches zum Teil die vorhandenen Leitungstrassen mit einbindet, wird es erforderlich, die vorhandenen bzw. die geplanten Leitungstrassen planungsrechtlich zu sichern, soweit sie sich zukünftig innerhalb privater Grundstücksflächen befinden. Hieraus ist folgende Festsetzung abgeleitet:

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Wetter, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger) sowie sonstiger Leitungseigentümer die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des festgesetzten Bereiches sind unzulässig.

Bei der geometrischen Lage der Leitungstrassen auf den Privatgrundstücken werden zukünftig möglichst die beabsichtigten Grundstücksgrenzen berücksichtigt, so dass sich die Trassen unschädlich im Bauwuch der Gebäude befinden.

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

### **6.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen**

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes die Integration in und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

Die getroffene Regelungsdichte ist hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden Belangen als auch den individuellen Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

### **6.2 Doppelhäuser und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

Zwei Doppelhaushälften und auch mehrere Reihenhäuser können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch jeweils einen gemeinsamen Gebäudekörper. Sie sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich zu gestalten.

### **6.3 Fassaden**

Fassadenoberflächen sind nur in hellem Putz oder rotem Klinker auszuführen. Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen.

Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen möglich, da es sich hierbei quantitativ nicht um die prägenden Fassadenflächen handelt und ein maßvoller gestalterischer Spielraum

offen gehalten werden soll. Darüber hinaus soll der Förderung solarenergetischer Maßnahmen entgegengekommen werden.

## 6.4 Dächer

### Dachform/-neigung

Zulässig sind – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis zu 25° oder Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15°. Der First muss in Ost-West-Richtung verlaufen.

Mit dieser Festsetzung wird der ortsüblichen Bebauung im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld entsprochen.

Durch diese Regelung wird weiterhin sichergestellt, dass sich in diesem Gebiet eine Dachlandschaft entwickeln kann, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung trägt.

Flachdachlösungen für Hauptbaukörper sind ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung entgegenstehen. Darüber hinaus sind Krüppelwalmdächer ausgeschlossen, da diese traditionell für die Region untypisch sind und hauptsächlich erst während der jüngsten Vergangenheit Verbreitung finden.

Mit der festgesetzten Neigungsmöglichkeit ist darüber hinaus ausgeschlossen, dass ein weiterer Ausbau und Nutzung von zusätzlichen Ebenen im Dachbereich durchgeführt wird. Nebenanlagen und Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen, da diese baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung haben und kaum raumwirksam in Erscheinung treten.

### Dachüberstände

Bei geneigten Dächern ist an der Traufseite von Gebäuden ein Dachüberstand (einschließlich Dachrinne) von max. 0,5 m, am Ortgang ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig, um eine gestalterische Dominanz der Dächer, vom Straßenraum aus betrachtet, zu vermeiden. Weite Dachüberstände sind ortsunüblich.

### Dacheindeckung

Die Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden, was ortstypischen Materialien entspricht. Glasiertes, engobiertes und anderes stark bzw. hoch glänzendes Bedachungsmaterial ist unzulässig.

Diese Festsetzungen sind im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer geordneten Gesamtgestaltung erforderlich. Gerade hier im Siedlungsrandbereich und im sensiblen Übergang zur freien Landschaft verfügen Dächer über eine große Fernwirkung und unterliegen daher besonderen gestalterischen Anforderungen. Für Dächer mit einer Neigung kleiner/gleich 10° gilt diese Festsetzung nicht, da es sich hierbei im Plangebiet um bauliche Anlagen handelt, die eine untergeordnete Bedeutung besitzen und deren Dachflächen nicht bzw. kaum in Erscheinung treten.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen), um hierbei der Förderung solarenergetischer Maßnahmen zu entsprechen.

### **Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel**

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 40% der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum Ortsgang aufweisen. Bezüglich der Doppelhäuser wird hierbei jede Doppelhaushälfte als ein Gebäude gerechnet.

Die traditionelle, ortstypische Dachlandschaft wird durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einerseits eine gestalterische »Überladung« und Zergliederung der Dachflächen vermieden, andererseits jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen z.B. für Wohnzwecke Rechnung getragen werden.

Die vertikalen Außenflächen von Dachaufbauten (Dachgauben) sind entsprechend dem am Gebäude überwiegenden Fassadenmaterial auszuführen oder farblich auf die Dachfläche abzustimmen, um damit ein harmonisches und einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten.

## **6.5 Garagen und Nebenanlagen**

### **Fassaden**

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen. Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalterische Einheit wirken, mindestens jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

### **Dächer**

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch als Flachdach zulässig.

Die Verwendung von Flachdächern bei Garagen und Nebenanlagen ist ortsüblich und soll deshalb nicht ausgeschlossen werden. Da jedoch – besonders im stark hängigen Gelände – Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen häufig von benachbarten, höher gelegenen Wohnungen aus eingesehen werden können, wird hier eine visuell ansprechende Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus dient eine Dachbegrünung der Förderung ökologischer Aspekte.

## 6.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

### Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweck dieses Erhaltungs-, Begrünungs- und Unterhaltungsgebots ist es, die Umwelt so zu gestalten, dass das Klein- bzw. Lokalklima positiv beeinflusst wird, um somit gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen bzw. zu bewahren. Mit diesen Regelungen soll auch gewährleistet werden, dass Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere durch Versiegelung und Oberflächenabdichtungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Zur Sicherstellung der Quantität von Grün wird die Parzelle 710 mit Ausnahme der geplanten Parkplätze und deren Zuwegung als Private Grünfläche festgeschrieben.

### Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Erschließungsstraße) dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass die unmittelbar an die private Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksflächen, die räumlich zusammen mit dieser eine Einheit bilden und somit einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen, nicht mit gebietsuntypischen oder flächenintensiven Nutzungen versehen werden.

### Einfriedungen

Einfriedungen der privaten Grundstücke zur privaten Erschließungsstraße sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Dabei sind standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Einfriedungen an der privaten Erschließungsstraße wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei schmalen und beruhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den südlich angrenzenden Freiräumen der Anliegergrundstücke im Sinne eines offenen, durchgrüntem Quartiers zu ermöglichen. Enge, räumlich stark begrenzte Straßenräume (»Gassen«) sollen vermieden werden.

Demgegenüber werden mit dem festgesetzten Höhenmaß auch die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem eine grundsätzliche Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des Straßenraums gewährleistet ist.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen sowie des Mikroklimas im Bereich der ansonsten versiegelten Verkehrsflächen.

### **Standplätze für Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter bzw. Abfallsammelstellen sind, soweit sie von Verkehrsflächen (privat und öffentlich) einsehbar sind, mit einem Sichtschutz auszuführen, z.B. in Form von Müllboxen, Rankgerüsten, Hecken oder Holzwänden.

Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere innerhalb der straßenräumlich besonders sensiblen Vorgartenflächen diese problematischen Anlagen gestalterisch zu integrieren, ohne dabei die Funktionalität bzgl. der Entsorgung einzuschränken.

## **7. Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen**

### **7.1 Lärmimmissionen**

Planerisch zu bearbeitende Lärmimmissionen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **7.2 Altlasten**

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **7.3 Bodenlagernde Kampfmittel**

Das Vorhandensein bodenlagernder Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg im Plangebiet ist nicht bekannt.

## **8. Hinweise**

### **Ver- und Entsorgung**

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind möglichst frühzeitig bei der Planung und Gestaltung der Erschließungsflächen bzw. der für die Kanaltrassen vorgesehenen Flächen zu beteiligen. Darüber hinaus sind in Hinblick auf Versorgungstrassen die Mindestabstände Baum/Leitung zu beachten (siehe DVGW-Arbeitsblatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen, Ausgabe März 1989).

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ist in die bestehende Kanalisation (Mischsystem) einzuleiten, oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51a LWG ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen.

## **Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmäler ist der Stadt Wetter, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit den gängigen Medien sowie Strom, Erdgas und Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Südstraße sichergestellt werden.

### **9.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Es wurde ein Versickerungsgutachten in Auftrag gegeben, welches empfiehlt, das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation zuzuführen. Demnach werden die Mischwasserkanäle der geplanten Bebauung werden an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist aufgrund der dann notwendigen Durchleitung über mehrere Fremdgrundstücke nicht durchführbar.

### **9.3 Löschwasserversorgung**

Nach Prüfung der Situation im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens „Doppelhäuser an der Amundsenstraße“ ist die Löschwasserversorgung durch Hydranten im Bereich Amundsenstraße gesichert. Von dort würde auch ein Angriff der Feuerwehr im Brandfall innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

## **10. Planverwirklichung / Kosten**

### **10.1 Bodenordnung**

Alle für die Neubebauung notwendigen Grundstücke befinden sich im Besitz des Investors. Die Parzellen werden zur Bebauung und Vermarktung neu geteilt.

## 10.2 Städtebauliche Verträge / Erschließung

Die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vertraglich zwischen dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) / der Stadt Wetter (Ruhr) und dem Investor (städtebaulicher Vertrag) geregelt. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Investors.

## 11. Städtebauliche Zahlenwerte

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>ca. 3.485 qm</b>
davon	
überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 790 qm
nichtüberbaubare Grundstücksflächen	ca. 930 qm
private Verkehrsfläche:	ca. 570 qm
öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg;Stellplätze):	ca. 165 qm
private Grünflächen:	ca.1030 qm