Stadt Wetter (Ruhr)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ gemäß § 13 BauGB

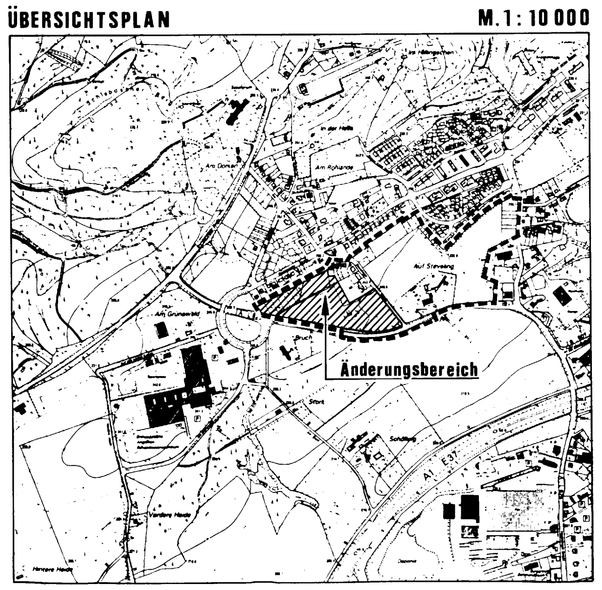
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) und den Vorschriften der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 18.12.1990 sowie § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV NW S.218), § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S.124), § 51a Landwasgergesetz Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926).

Gemarkung: Grundschöttel Flur: 5

Maßstab: 1:500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



III. Textliche Festsetzungen

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO
Die zulässige Traufhöhe von 6,00m als Höchstmaß wird gemessen auf Höhe der Gebäudeecke (bei Doppelhäuser und Hausgruppen auf jedes Gebäude bezogen) und bezieht sich auf die geplante Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße.
Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

2. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

In den WA1 - WA2 -Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Bei parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordneten Stellplätzen und Garagen ist ein seitlicher Mindestabstand von 3,00m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3. FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 LÄRMSCHUTZWALL
Auf der mit Planzeichen ^^^^^^ gekennzeichneten Fläche ist ein Erdwall mit einer Gesamthöhe von mindestens 4,00m, bezogen auf das vorhandene Gelände, zu errichten. Die Böschungen sind in einem Neigungswinkel von maximal 1:1,5 zur südl. angrenzenden Vogelsanger Straße und nördl. angrenzender Wohnbebauung auszubilden.

3.2 SCHALLSCHUTZWAND
Auf der mit Ziffer (3) und Planzeichen ^^^^^^ gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00m, bezogen auf das vorhandene Gelände, zu errichten.

3.3 PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN
In den mit dem Planzeichen XXXXXX und entsprechender Ziffer gekennzeichneten Bereichen sind entlang der Vogelsanger Straße Lärmschutzmaßnahmen wie folgt auszuführen:

Das resultierende Schallidmaß der Außenbauteile in den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Bereichen muß für Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Das resultierende Schallidmaß der Außenbauteile in den mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Bereichen muß für Wohnungen mindestens 40 dB betragen.

4. ANPFLANZUNGEN, ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 STRASSENBÄUME
Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von mind. 2,5m x 2,5m zu pflanzen (s. Artenliste 2).

Artenliste 2
Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

4.2 GEHÖLZSCHUTZWALL
Auf dem neu anzulegenden Lärmschutzwall sind standortgerechte Bäume und Sträucher mit einem Anteil von 10% an Bäumen und 90% an Sträuchern zu pflanzen (s. Artenliste 3).

Artenliste 3
Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 - 250 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Korselkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.3 HECKE
Auf der mit Ziffer (1) gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke mit standortgerechten Gehölzen in der Zusammensetzung 10% Bäume und 90% Sträucher (s. Artenliste 4) zu pflanzen.

Artenliste 4
Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt ohne Ballen, Höhe 200 -250 cm

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpanus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn

Sträucher mit Pflanzqualität, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.4 OBSTWIESE
Auf der mit Ziffer (4) gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Folgende Obstarten sind gemischt anzupflanzen:
30% Apfel, 30% Birne, 20% Süßkirsche und 20% Pflaume. Es sind standortgerechte Lokalsorten zu bevorzugen und anschließlich Hochstämme zu verwenden. Pflanzabstand 12.00m.

4.5 OBSTGARTEN
Auf der mit Ziffer (5) gekennzeichneten Fläche ist der Obstgarten mit seinem Obstbaumbestand zu erhalten.

I. Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- vorhandene Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern (342)
- vorhandene Böschungen
- Vorschlag zur Grundstücksteilung (7,00)
- Bemaßung von Abständen (10,00)
- Bemaßung von Abständen (Baumaske)
- Baumbestand

MUTZUNGSSCHABLONE
1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Zahl der Vollgeschosse
3 = Grundflächenzahl
4 = Geschoßflächenzahl
5 = Dachform
6 = Bauweise
= Traufhöhe

II. Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 BauNVO
- WA1-WA2 — Allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 BauNVO i. V. mit Textlicher Festsetzung Nr.2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem.§ 19 (1) BauNVO
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) gem.§ 20 (2) BauNVO
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 (1) BauNVO
- TH=6,00m — Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (z.B. 6,00m) i. V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 1.1

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- ED — nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- H — nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- a — abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit einer Längenbeschränkung von max. 25,00m für Einzel - und Doppelhäuser mit seitlichen Grenzabstand
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche i.V. mit Textlicher Festsetzung Nr.4.1
- F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg-
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Bereich ohne Ein.- und Ausfahrt
- 239.77 — Höhenpunkt am Straßenrand (Ausbau)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, SOWIE ABLAGERUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und § 1 (6) BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
- W — Wertstoffcontainer

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- (1) (4) — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 4.3 und 4.4
- (5) — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 4.5
- Erhaltung von Einzelbäumen / Baumgruppen

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW

- Hauptfirstrichtung
- 35-40° — zulässige Dachneigung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
   - St — Stellplätze
   - Ga — Garagen
2. L — Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB Leitungsrecht,zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
3. Grenze des Änderungsbereiches
4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB.
5. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (6) BauGB i.V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 3.1, 3.2 und 4.2
6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. i.V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 3.3
7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

IV. Baugestalterische Festsetzungen gem.§9(4) BauGB i.V.m.§86 BauONW

1. ÖFFENTLICHE WEGE
   Alle Fuß - und Radwege sind mit wassergebundener Decke bzw. großporigem Betonpflasterstein anzulegen.
2. EINFRIEDUNGEN
   Einfriedungen der Gartenflächen sind nur mit bis zu 1,00m hohen Holzzäunen und standortgerechten Gehölzen zulässig (s.Artenliste 5).

   Artenliste 5
   Laubholzarten:

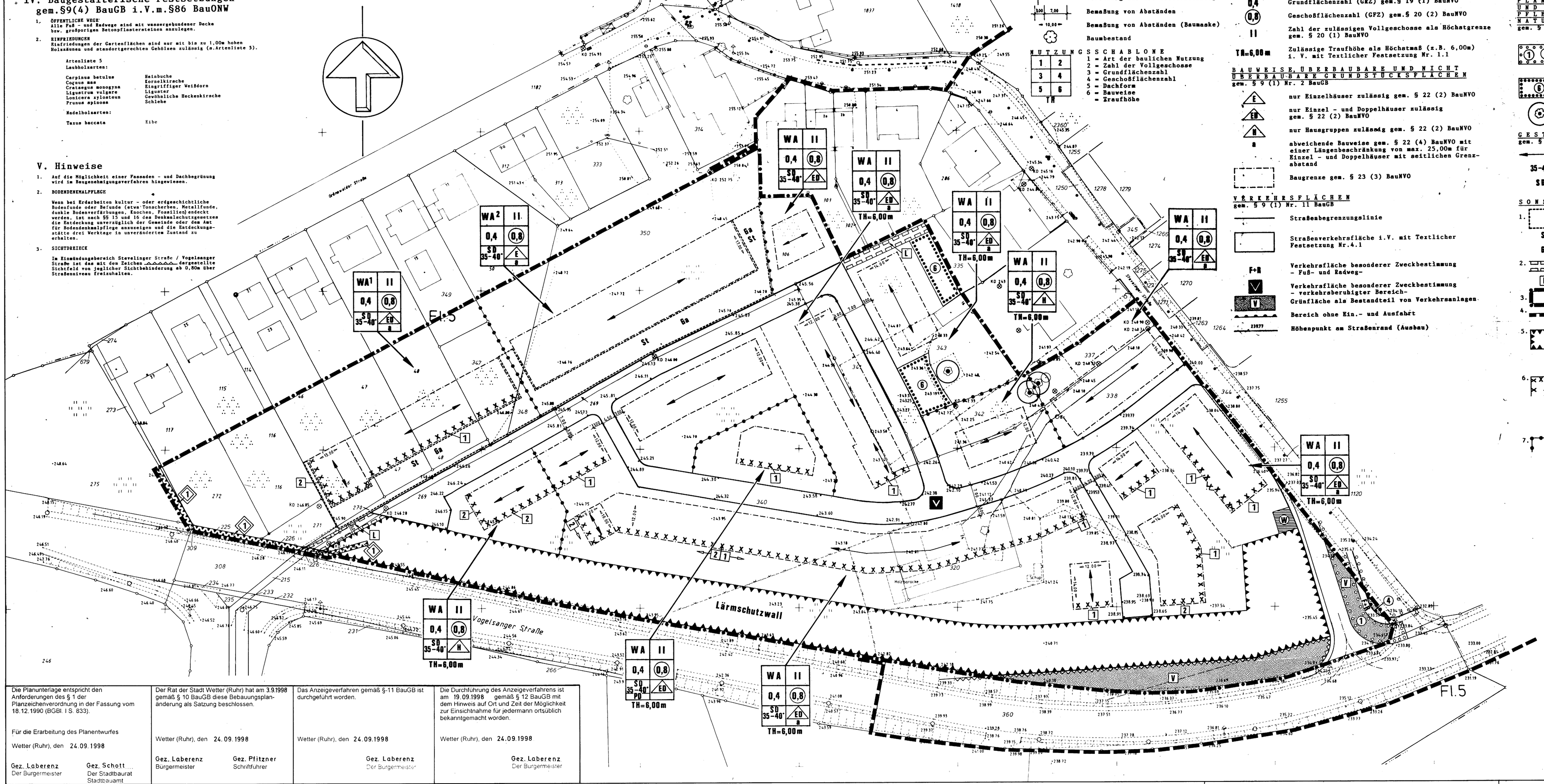
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Korselkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

   Nadelholzarten:

Taxus baccata	Eibe

V. Hinweise

1. Auf die Möglichkeit einer Fassaden - und Dachbegrünung wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.
2. BODENDENKMALPFLEGE
   Wenn bei Erdarbeiten kultur - oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
3. SICHTDREIECK
   Im Einmündungsbereich Steveling Straße / Vogelsanger Straße ist das mit den Zeichen ^^^^^^ dargestellte Sichtfeld von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,80m über Straßenniveau freizuhalten.



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833). Für die Erarbeitung des Planentwurfes Wetter (Ruhr), den 24.09.1998 Gez. Laberenz Der Bürgermeister Gez. Schott Der Stadtbaurat Stadtbauamt	Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 3.9.1998 gemäß § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den 24.09.1998 Gez. Laberenz Bürgermeister Gez. Pfitzner Schriftführer	Das Anzeigeverfahren gemäß §-11 BauGB ist durchgeführt worden. Wetter (Ruhr), den 24.09.1998 Gez. Laberenz Der Bürgermeister	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19.09.1998 gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich bekanntgemacht worden. Wetter (Ruhr), den 24.09.1998 Gez. Laberenz Der Bürgermeister

KATASTERSTAND 10.03.1998