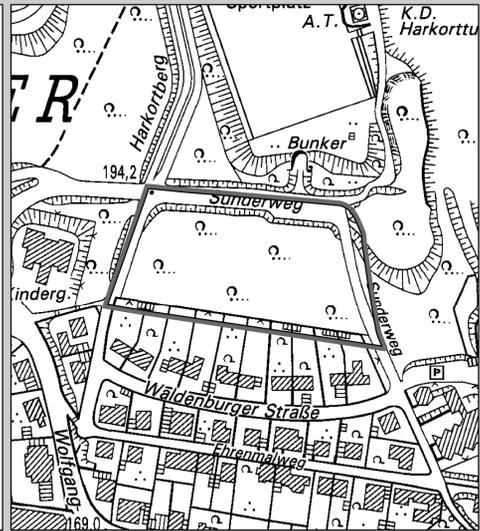




STADT WETTER (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 61 "Sunderweg"



Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 950)

sowie

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

in Verbindung mit den Vorschriften

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemarkung: Wetter

Hierzu gehört die Begründung

- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)

- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanfV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Flur: 1

Zeichenerklärung

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Wohnhaus vorh.
- Nebengebäude vorh.
- Elektrostation vorh.
- Baum vorh.
- Einlauf vorh.
- Böschungsfäche vorh.
- Verkehrsschild vorh.
- Laterne vorh.
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer vorh.
- Nutzungsgrenze vorh.
- Höhenpunkt vorh.
- Mischwasserkanal gepl.

1	3	Nutzungsschablone 1 = Art der baulichen Nutzung 2 = Maß der baulichen Nutzung 3 = Bauweise 4 = Dachform und Dachneigung 5 = Überbaubare Grundstücksfläche (z.B. ÜGF 12,00m x 9,00m)
2	3	
4		
5		

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung A 1.1

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO (z.B. GRZ 0,4)

OKF EG +0,20/-0,40 Oberkante Fussboden Erdgeschoss (z.B. +0,20/-0,40m über/unter Bezugspunkt) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

BZP 151,50 Bezugspunkt (z.B. 151,50m ü NN) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

TH 3,50 Traufhöhe als Höchstmaß (z.B. 3,50m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

FH 7,00 Firsthöhe als Höchstmaß (z.B. 7,00m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauGB i.V.m. textl. Festsetzung A 3.1

4. VERKEHRSFÄCHEN gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Höhenpunkt auf Straßenachse (z.B. 199,07m über NN)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsgrünfläche

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Wetter (Ruhr) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, Abrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 (1) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß § 16 (5) BauNVO

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

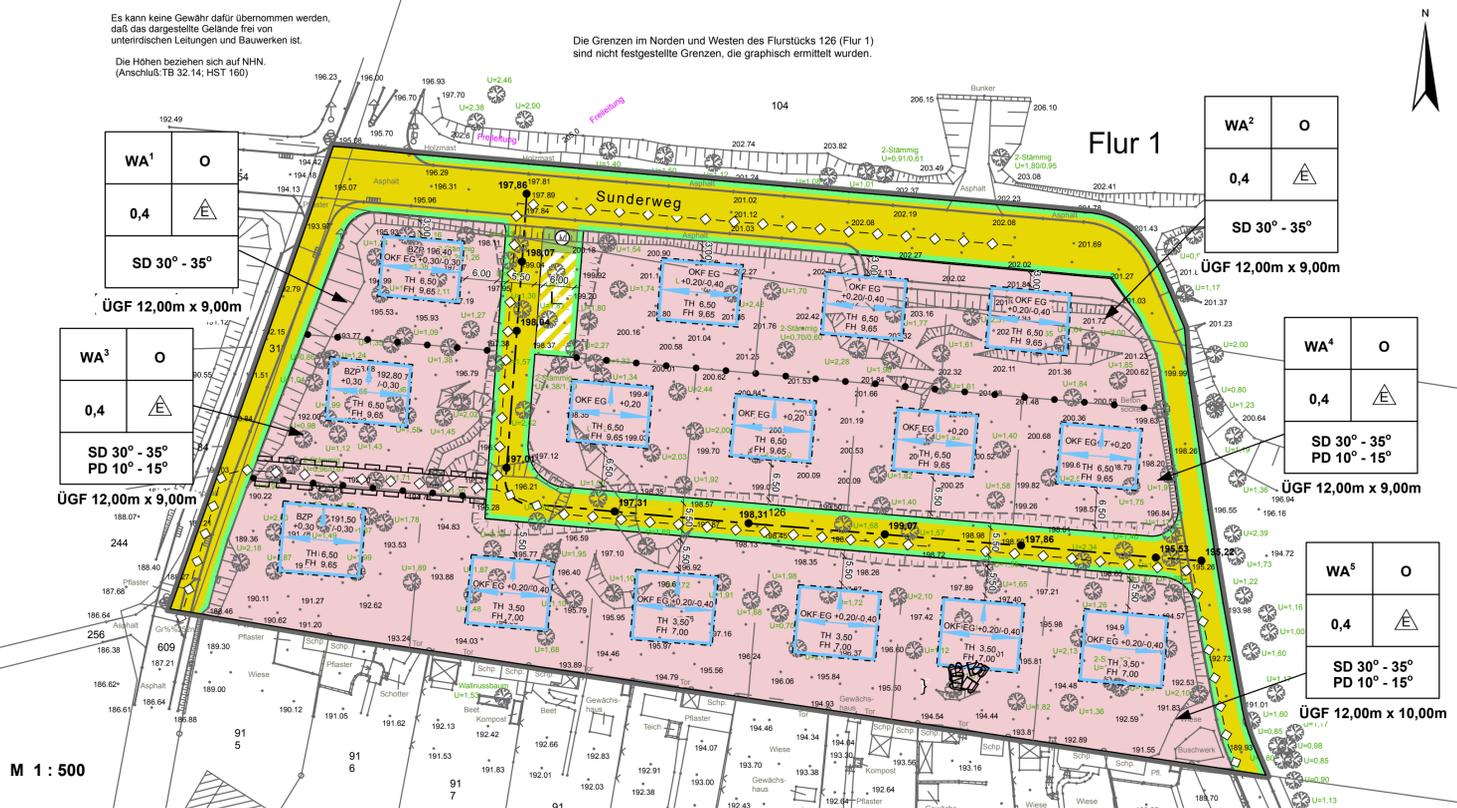
SD Satteldach i.V.m. textl. Festsetzung B 1.1 und 1.2

PD Pultdach i.V.m. textl. Festsetzung B 1.1

Hauptfirstrichtung

Neigungsrichtung des Pultdaches

SD 30° - 35° PD 10° - 15° zulässige Dachneigung



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum B-Plan Nr. 61 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sunderweg“

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch Festsetzungen der Oberkante des Fußbodens (OKF) im Erdgeschoss (EG), der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

a) der jeweils angegebene Wert (BZP) oder b) die Höhe des Bezugspunktes, der sich auf der Oberkante der traufständigen Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche befindet. Der Höhenwert der Oberkante der Straßengradiente ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Für die Trauf- und Firsthöhen ist a) die festgesetzte oder b) die ermittelte Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Bezugspunkt maßgebend.

Als Oberkante Traufe (TH) gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First (FH) gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie §§ 14 und 16 bis 21a BauNVO

3.1 Überschreitung der hinteren Baugrenze

Die hintere, von der Erschließungsfläche abgewandte Baugrenze darf durch eingeschossige Anbauten (Wintergarten, Balkon) in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 40 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise überschritten werden, wenn landesrechtliche Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitigen Gebäude) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Einfriedungen unzulässig.

3.3 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise auch zulässig, wenn für sie keine Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a Abs. 1 und 4 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand bzw. bei Eckgrundstücken giebelseitig zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert. Dazu sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Auf den Flächen Gemarkung Wengern, Flur 10, Flurstück 536, 728 sind auf einer Fläche von 4.170 m² Gehölze aus lebensraumtypischen Baumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind lebensraumtypische und bereits im Bestand vorhandene Laubbäumearten I. Ordnung (StU 12-18) zu pflanzen. Vorhandene Bestände an Neophyten sind vor der Pflanzung mechanisch zu beseitigen.

Auf den Flächen Gemarkung Volmarstein, Flur 3 Flurstück 36, 253, 256 (flw), 258, 259 ist auf einer Fläche von 5.855 m² ein Wald aus lebensraumtypischen Baumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden:
Silber-Weide (*Salix alba*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Mandel-Weide (*Salix triandra*)
Schwarz-Erle (*Ainus glutinosa*)
Schwarz-Pappel (*Populus nigra*)
Vorhandene Bestände an Neophyten sind vor der Pflanzung mechanisch zu beseitigen.

Auf den Flächen Gemarkung Wengern, Flur 3, Flurstück 723, 724 ist auf einer Fläche von ca. 4.750 m² ein Waldumbau von Nadelwald in Laubwald vorzunehmen. Der vorhandene Waldbestandes ist durch die Entnahme der Nadelbäume aufzulichten und Unterpflanzungen unter den Schirm des vorhandenen Baumbestandes vorzunehmen. Für die Unterpflanzung sind lebensraumtypische und bereits im Bestand vorhandene Laubbäumearten I. Ordnung (StU 12-18) zu pflanzen.

B) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung
Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig. Die Dachflächen sind mit nicht reflektierenden Materialien in den Farben anthrazit oder rot einzudecken.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei Satteldächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 40% der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Dachbereich ist mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes von Aufbauten freizuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei den WA-Gebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nördlichen Dachflächen Dachaufbauten ausgeschlossen.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Nicht überbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Erschließungswege und Stellplätze sind mit wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. herzustellen. Der Abflussbewei darf höchstens 0,7 betragen.

C) HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsorte sind 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 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)

2. Verdacht auf Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bestandsangaben Die Bestandsangaben haben den Stand vom 22.09.2006 – 12.10.2006 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit überein.	Städtebauliche Planung Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sunderweg“	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2008 beschlossen.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.02.2010 bis einschließlich 02.03.2010 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 19.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.	Auslegungsbeschluss Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 28.09.2010 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“, dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 03.01.2011 bis einschließlich 03.02.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 24.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.	Erneute, verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“, dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in dem geänderten bzw. ergänzten Teilen die Stellungnahmen der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.07.2011 bis einschließlich 15.07.2011 eingeholt. Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 24.11.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ als Satzung beschlossen.	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am 24.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ab dem 24.02.2012 bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ in Kraft getreten.	
Wetter (Ruhr),den	Wetter (Ruhr),den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	
Dipl. Ing. Michael Schlegla Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Manfred Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Manfred Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Manfred Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Manfred Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Manfred Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Manfred Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Frank Hasenberg Der Bürgermeister	Wolfgang Pfitzner Schriftführer	Manfred Sell Fachbereichsleiter Bauwesen