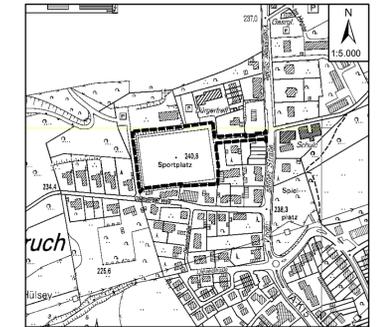


STADT WETTER (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 64 "Sportplatz Schmandbruch"



Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S.380)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863 u. 975)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Wetter (Ruhr), Fachdienst Stadtentwicklung, Wilhelmstraße 21, 1. Etage eingesehen werden.

**Gemarkung: Grundschöttel
Flur: 4
Maßstab 1:500
Katasterstand April 2011**

<p>Bestandsangaben</p> <p>Die Bestandsangaben haben den Stand von 07.04.2011 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 1.10.2015 gez. Wolfgang Jez Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2011 beschlossen.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 2.10.2015 gez. i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen</p>
<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.03.2014 bis einschließlich 28.03.2014 durchgeführt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 2.10.2015 gez. i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen</p>	<p>Auslegungsbeschluss</p> <p>Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 25.11.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 2.10.2015 gez. i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen</p>
<p>Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“, dessen Begründung einschließlich Fachgutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 19.01.2015 bis einschließlich 30.06.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 09.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 2.10.2015 gez. i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen</p>	<p>Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“, dessen Begründung einschließlich Fachgutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 26.05.2015 bis einschließlich 30.06.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 14.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 2.10.2015 gez. i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 24.09.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ als Satzung beschlossen.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 2.10.2015 gez. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist am 06.10.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ in Kraft getreten.</p> <p>Wetter (Ruhr), den 7.10.2015 gez. i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen</p>

- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- Grundflächenzahl**
Innerhalb des Plangebietes ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzungen der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OKF EG) und der Traufhöhe (TH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhen. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist
 - in den WA 1, WA 2 und WA 3 die Höhe des Bezugspunktes, der sich auf der Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche befindet. Als Höhenwert der Straßengradiente gilt der zur Mitte des jeweiligen Grundstückes nächstgelegene Höhenpunkt. Bei Eckgrundstücken in WA 1 und WA 2 sind die Bezugspunkte der jeweils seitlich liegenden Grundstücke maßgeblich. Bei Grundstücken in WA 3, die nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen ist von der Grundstücksmitte eine Lotrechte zu der nördlich festgesetzten Verkehrsfläche zu ziehen. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal -10 cm / +40 cm unter / über dem ermittelten Bezugspunkt liegen.
 - in WA 4 der jeweils angegebene Bezugspunkt (BZP).
 Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßengradiente ergibt. Als Oberkante Traufe (TH) gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachtrauf.
- Garagen und Stellplätze**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.
- Festsetzungen zu besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dachflächen) ein resultierendes Schalldämm-Maß von:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel tags	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Arbeitsräume und ähnliche	erforderliches bereinigtes Schalldämm-Maß erf. R _{w,erf} des Außenbauteils (Wand / Dach und Fenster zusammen)
I	bis 55 dB(A)	Büros	35 dB
II	56 bis 60 dB(A)	Büros	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	Büros	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	Büros	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	Büros	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	Büros	45 dB
VII	über 80 dB(A)	Büros	50 dB

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
**) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Zur Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes sind in den Baugebieten WA 1 – 4 durch zeichnerische Festsetzungen jeder Fassadenseite ein Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zugeordnet, der durch den Verlauf der isophonen des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109 gebildet wird. Für die einzelnen Fassadenseiten der Gebäude gelten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die genauen Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche Schalldämm-Maß von Wand/Fensterkombination sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach DIN 4109, Tabellen 8-10 zu ermitteln. Von dem geforderten Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für ein konkretes Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung eines bestimmten Gebäudeabschnittes niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt. In den Baugebieten WA 1 – WA 4 sind in Schlafräumen und Kinderzimmern fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Alternativ kann auf fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden. In den beiden mit [30] gekennzeichneten östlichen Gebäuden im Baugebiet WA 1 sind an den Nord- und Ostseiten teilfensterlose Fenster- oder Fassadenkonstruktionen vorzusehen (Hamburger Fenster), die in gekipptem Zustand Pegeldifferenzen innen/außen von mind. 30 dB aufweisen.

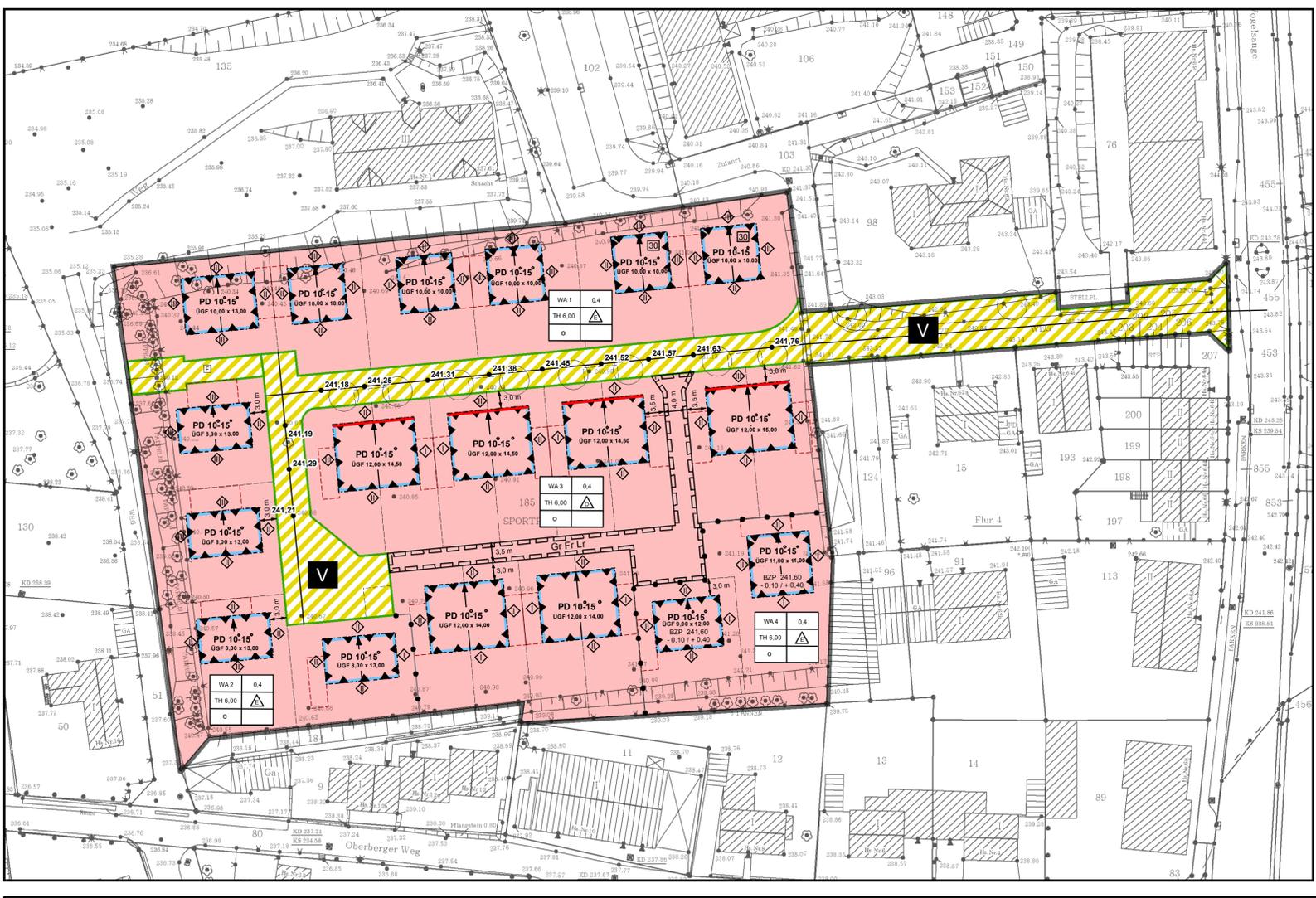
- Gestalterische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)
 - Doppelhäuser
Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten. Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichen Materialien und Farbönen auszubilden.
 - Dachgestaltung
Es sind nur Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° zulässig. Bei zusammengehörigen Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachneigung und Dachfarbe einzuhalten. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind unzulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind einheitlich farbig mit einer Eindeckung aus Dachpfannen in den Farben Anthrazit (RAL 7016) oder schwarz (RAL 9005) auszuführen. Ausnahmsweise ist die Eindeckung mit Zink zulässig. Dachbegrenzung bleibt von der Regelung unberührt.
 - Fassade
Die Hauptfassaden sind als Putzflächen in den Farbönen weiß (RAL 9010), beige (RAL 1001), elfenbein (RAL 1014) und hell-grau (RAL 9022) auszuführen.
 - Garagen
Garagen sind in der Farbe und der Materialität der Fassadengestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes auszubilden.
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Heimbuchenhecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zulässig ist die Verbindung mit einer maximal 1 m hohen Zauneinfriedung.
 - Flächen für Nebenanlagen
Auf den privaten Grundstücken sind in einem Streifen von 3 m gemessen von der Straßengrenzungslinie parallel zur Erschließungsanlage (Straße/Fußweg) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

IV. HINWEISE
Boden
Im Bereich der nicht befestigten Hausgartenbereiche ist kulturfähiger geogener Boden in einer Schichtdicke von mindestens 0,6 m aufzubringen. Diese Bodenmaterialien (z.B. Oberboden, kulturfähiger Boden) müssen die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Abschnitt 4, einhalten. Lieferungen dieser Böden bedürfen eines gutachterlichen Nachweises und müssen entsprechend dokumentiert werden. Sofern bei den Erdarbeiten Aushubböden anfallen, die nicht vor Ort verbleiben können, ist eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung im Sinne der Abfallrechtlichen Bestimmungen (KrWG/LabfG/BBodSchG) unter Berücksichtigung der LAGA-Mitteilung M 20 erforderlich.

Trockenhaltung der ins Erdreich einbindenden Bauteile
Bei unterkellerten Gebäuden müssen die Außenwände und Sohlen der Kellergeschosse Wasserdruck haltend in WU-Beton („weiße Wanne“) mit Schutzanstrich gegen aufsteigendes Wasser hergestellt werden.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, 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 Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr) als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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.



I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude vorh.
- Nebengebäude vorh.
- Einzelbaum vorh.
- Böschung vorh.
- Höhenpunkt vorh.
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Zaun
- beabsichtigte Parkplatzanordnung
- Standortvorschlag für neu zu pflanzende Bäume

Nutzungsschablone

- 1 = Art der baulichen Nutzung
- 2 = Grundflächenzahl
- 3 = Traufhöhe
- 4 = Bauweise
- 5 = Bauweise

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

WA 1-4 Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gr Fr Lr Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungssträger

- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO
 - TH 6,00 Traufhöhe in Meter über dem Erdgeschossfußboden als Höchstmaß
 - BZP Bezugspunkt (z.B. 241,60 m ü.N.N.)
 - OKF EG -0,10 m / + 0,40 m Oberkante Fußboden Erdgeschoss (z.B. -0,10 m / + 0,40 m über / unter Bezugspunkt)

- Bauweise, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - ÜGF Überbaubare Grundstücksfläche in Metern z.B. 10,00 x 10,00 m

- Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg
 - geplanter Höhenpunkt der Straßenachse in Metern

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - offentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg
 - geplanter Höhenpunkt der Straßenachse in Metern

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungssträger

- Festsetzungen von Bereichen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. textl. Festsetzung 4.**
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 - Schallschutz im Städtebau
 - Bauliche Schallschutzmaßnahme (Hamburger Fenster) mit einer Pegeldifferenz Außen/Innen von mind. 30 dB

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen

- Gestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 - Neigungsrichtung des Pultdaches
 - Pultdach, Dachneigung

- III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)**

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.