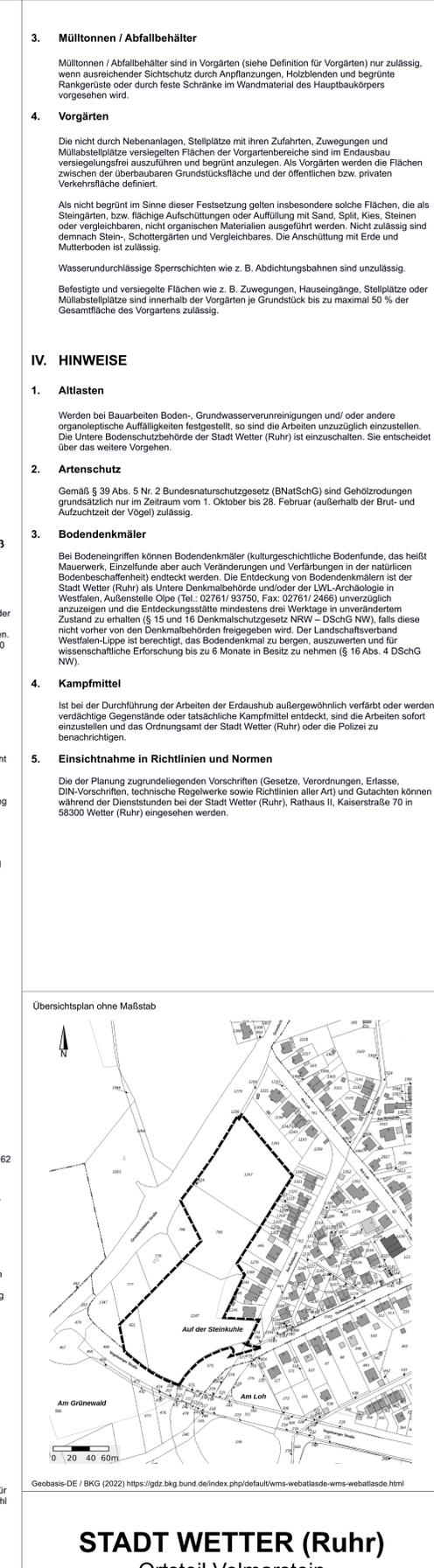


- ### I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV
- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GOK_{max} maximale Gebäudeoberkante über dem Bezugspunkt
Umstellung auf Normalhöhennull (NHN) erfolgt in der Entwurfsfassung
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO
o offene Bauweise
H Hausgruppen
ED Einzel- und Doppelhäuser
Baugrenze
 - Stellplätze und Nebenanlagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO
U Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
GSt Fläche für gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlagen
GMS Gemeinschaftsmüllbehälterstellplätze
TGa Fläche für Tiefgarage
Z Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zum jeweiligen Baugebiet
 - Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
F+R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
o öffentliche Verkehrsfläche
p private Verkehrsfläche
 - Grünflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünfläche
p private Grünfläche
 - Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)
A Abgrenzung und Vorgaben zur Ausführung der Schallschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1)
Lärmpegelbereich Erdgeschoss nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.2)
Lärmpegelbereich Obergeschoss nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.2)
 Fassaden mit Anforderung vgl. Aufl. Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3)
 - Sonstige Planzeichen**
gemäß § 9 Abs. BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
FD Flachdach
 - Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)**
P öffentlicher Stellplatz
geplanter Baumstandort
 - Bestandsdarstellungen**
Hauptgebäude mit Hausnummer
Nebengebäude / Garage
Flurstücke mit Flurstücksnummer
+63.22 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter ü. NHN
Straßenbezeichnung
 - Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | |
| GRZ | Anzahl der Vollgeschosse |
| Dachform | Bauweise |
| Gebäudeoberkante | |

- ### II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung
- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1 u. 4 BauNVO
In den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 u. 19 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Als Gebäudeoberkante (GOK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
Als unterer Bezugspunkt gilt die Ausbahohe der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage ist durch Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln (Festsetzung erfolgt in Entwurfsfassung des Bebauungsplanes).
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Wärmepumpen und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugüberfahrten) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
 - Überschreitung der Grundflächenzahl**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäude (z. B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptkörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Stellplätze und Garagen innerhalb des Bauwuchs errichtet werden.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Fahrradstellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich zulässig.
Die mit „GMS“ gekennzeichnete Fläche für Gemeinschaftsmüllbehälterstandorte für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist als zentrale Abholstelle für Mülltonnen anzulegen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Pflanzmaßnahmen**
In der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 10 klimaresiliente Laubbäume (Hochstämmle, 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 25-30cm) zu pflanzen (Artenauswahl aus der unter Ziffer 6.4 aufgeführten Pflanzliste Nr. 1).
Innerhalb der als „privater Wohnhof“ gekennzeichneten Flächen sind Wiesenflächen anzulegen. Die Fläche ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung der Fläche mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie die Errichtung von Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielgeräten und Fahrradabstellplätzen sind zulässig.
 - Begrünung von Dachflächen**
Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Garagenflachdächer sind mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist (Artenauswahl aus der unter Ziffer 6.4 aufgeführten Pflanzliste Nr. 2). Ausnahmen der extensiven Dachbegrünung zu Gunsten von Anlagen zur Gewinnung von Strom und Wärme durch Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.
 - Begrünung von Fassaden**
Die geschlossenen Fassaden der Gebäude der zeichnerisch festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen unter Berücksichtigung der Pflanzliste sowie der Vorgaben der Fassadenbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen, 2018 zu begrünen (Artenauswahl aus der unter Ziffer 6.4 aufgeführten Pflanzliste Nr. 3). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Begrünung kann durch begrünte Rankhilfen, die von der Fassade abgesetzt sind, angelegt werden.
Umweltbericht wird noch erarbeitet

- ### III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
- #### 6.4 Pflanzlisten
- Pflanzliste Nr. 1: Bäume**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 1 u. 4 BauNVO)
Feld-Ahorn 'Eisrijk'
Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Säulen-Hainbuche
Dornlose Gleditschie
Rotbuche
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Gleditsia triacanthos
Fagus sylvatica
- Pflanzliste Nr. 2: Extensive Begrünung von Dächern**
Scharfer Mauerpfeffer
Sedum acre
Weiße Fetthenne
Felsen-Fetthenne
Dach-Hauswurz
Breitblättriger Thymian
Hasen-Klee
Kleine Braunelle
Oregano
Kleiner Wiesenknochen
Kleines Habichtskraut
Schmittlauch
Kartäuselmelke
Sedum album
Sedum album
Sedum album
Sempervivum tectorum
Thymus pulegioides
Trifolium arvense
Prunella vulgaris
Origanum vulgare
Sanguisorba minor
Hieracium pilosella
Allium schoenoprasum
Dianthus carthusianorum
- Pflanzliste Nr. 3: Kletterpflanzen**
Waldrebe in Sorten
Kletter-Hortensie
Geißblatt in Sorten
Wilder Wein in Sorten
Clematis in Sorten
Hydrangea petiolaris
Lonicera in Sorten
Parthenocissus in Sorten
- Pflanzliste Nr. 4: Straucharten:**
Geme. Schneeball
Hasel
Hartrieel
Kreuzdorn
Pflaumenhütchen
Schlehobst
Schwarzer Holunder
Frühe Traubenkirsche
Weißdorn
Hundrose
Johannisbeere
Liguster
Viburnum opulus
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Rhamnus cathartica
Euonymus europaeus
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Prunus padus
Crataegus monogyna
Rosa canina
Ribes sylvestris
Ligustrum
- #### 6.7 Vorkendungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz
- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- #### 7.1 Schallschutzwand
- In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Errichtung einer Schallschutzwand umzusetzen. In der mit »A« gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m ab der Geländeoberfläche vorzusehen. In der mit »B« gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m ab der Geländeoberfläche vorzusehen.
- Umstellung auf Normalhöhennull (NHN) erfolgt in der Entwurfsfassung*
- Die Schallschutzwände sind beidseitig mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- #### 7.2 Außenbauteile
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschutzwand- $R_{w,eq}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_{eq} gemäß DIN 4109-2:2018-01.
- Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Lärmpegelbereiche differenzieren sich zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert.
- | Lärmpegelbereich | Erf. Bau-Schallschutzwandmaß der Bauteilmassenschallschutzwand für schutzbedürftige Wohnräume |
|------------------------------------|---|
| II
$L_{eq} = 60 \text{ dB(A)}$ | Erf. $R_{w,eq} \geq 30 \text{ dB} \pm \text{Raumeinfluss}^*$ |
| III
$L_{eq} = 65 \text{ dB(A)}$ | Erf. $R_{w,eq} \geq 35 \text{ dB} \pm \text{Raumeinfluss}^*$ |
| IV
$L_{eq} = 70 \text{ dB(A)}$ | Erf. $R_{w,eq} \geq 40 \text{ dB} \pm \text{Raumeinfluss}^*$ |
| V
$L_{eq} = 75 \text{ dB(A)}$ | Erf. $R_{w,eq} \geq 45 \text{ dB} \pm \text{Raumeinfluss}^*$ |
- Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungsreinrichtung notwendig. Die erforderlichen Lüftungsöffnungen sind so zu gestalten, dass durch diese keine Minderung des resultierenden Schalldämmmaßes der Fassaden in den schutzbedürftigen Räumen erfolgt.
- #### 7.3 Außenwohnbereiche
- Eine Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkon und Dachterrassen) in den Obergeschossen der gekennzeichneten Fassadenbereiche mit Verkehrslärmpegeln über 62 dB(A) ist unzulässig. Sofern Lärmerschutzwände im Nahbereich keine Minderung der Verkehrslärmpegel bis zu einem äquivalenten Dauerschallpegel von höchstens 62 dB(A) tags sicherstellen, kann eine Minderung für diese Außenwohnbereiche durch eine Begrünung erfolgen. Andererseits sind Außenwohnbereiche in entsprechende Bereiche der Grundstücke zu verlegen, die unterhalb des äquivalenten Dauerschallpegels liegen.
- #### 7.4 Ausnahmen
- Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrisanordnung).



Bestandsangaben Die Bestandsangaben haben den Stand vom und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit überein.	Städtebauliche Planung Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Wohnquartier Am Rohlande" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Wohnquartier Am Rohlande" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.	Auslegungsbeschluss Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 "Wohnquartier Am Rohlande" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 "Wohnquartier Am Rohlande", dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekannt gemacht.	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 77 "Wohnquartier Am Rohlande" als Satzung beschlossen.	Bekanntmachung / In Kraft getreten Der Satzungsbeschluss ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 77 "Wohnquartier Am Rohlande" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ab dem bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 77 "Wohnquartier Am Rohlande" in Kraft getreten.	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902). Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1109). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
Wetter (Ruhr), den	Dortmund, den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den	Stand der Bearbeitung: März 2023 Maßstab: 1:500 auf DinA0

STADT WETTER (Ruhr)
Ortsteil Volmarstein

Bebauungsplan Nr. 77
"Wohnquartier Am Rohlande"

Vorentwurf

Bearbeitung im Auftrag:

postwelters partner
Architekten & Stadtplaner

Andreasstraße 37
D-45133 Dortmund
Tele: +49 231 972 48 40
info@post-welters.de

Stand der Bearbeitung:
März 2023
Maßstab:
1:500 auf DinA0