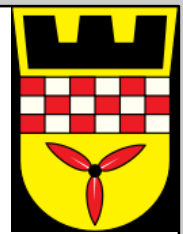




STADT WETTER (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 75

"Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh"



Rechtsgrundlagen

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 3 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1086),

sowie

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,

in Verbindung mit den Vorschriften

- der Baunordung für das Land Nordrhein-Westfalen/Landesbaunordung 2018 - BauO NRW 2018) 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. 1086),

- der Planzonchenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Gemarkung Grundschötel, Flur 2

1 : 500

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB liegt dem Bebauungsplan bei.

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude vorhanden		Höhenpunkt vorhanden
	Stellungsbereich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe		Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Einzelbaum vorhanden		Zaun
	Böschung vorhanden		eingetragenes Baudenkmal

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**
WA Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 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
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 offene Bauweise
abweichende Bauweise i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Fußweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Elektrizität
 Wasser
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der AVU Netz GmbH
 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Gemeinschaftswassernetzes Volmarstein. Im Bereich der Wohnbebauung des Grundstückes, Gemarkung Grundschötel, Flur 2, Flurstücke 1818 und geht der Schutzstreifen nördlich des Rohrsystems bis an die aufstehenden Gebäude Von-der-Recke-Straße 80 und 82.
- Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**
SD Satteldach
 Hauptfirstrichtung

III. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen (gem. § 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 damit unzulässig.

- Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude entlang der Erschließungsstraße darf 15 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Längenbegrenzung auf die Summe beider Haushalte.
In den Wohngebieten WA 1, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)**
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ein eingeschossiges eigenständiges Gebäudeteil (z. B. Wintergarten) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 50 % der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 sind maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist maximal 1 Wohnung je Gebäude zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Festsetzung auf eine Doppelhaushälfte.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Anpflanzen von Bäumen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Nr. 25 a und b BauGB)**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Straße sind fünf Bäume der Art "Carpinus betulus „fastigiata“ Säulen-Hainbuche" zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Zur Baumqualität siehe Hinweis V - Pflanzliste.

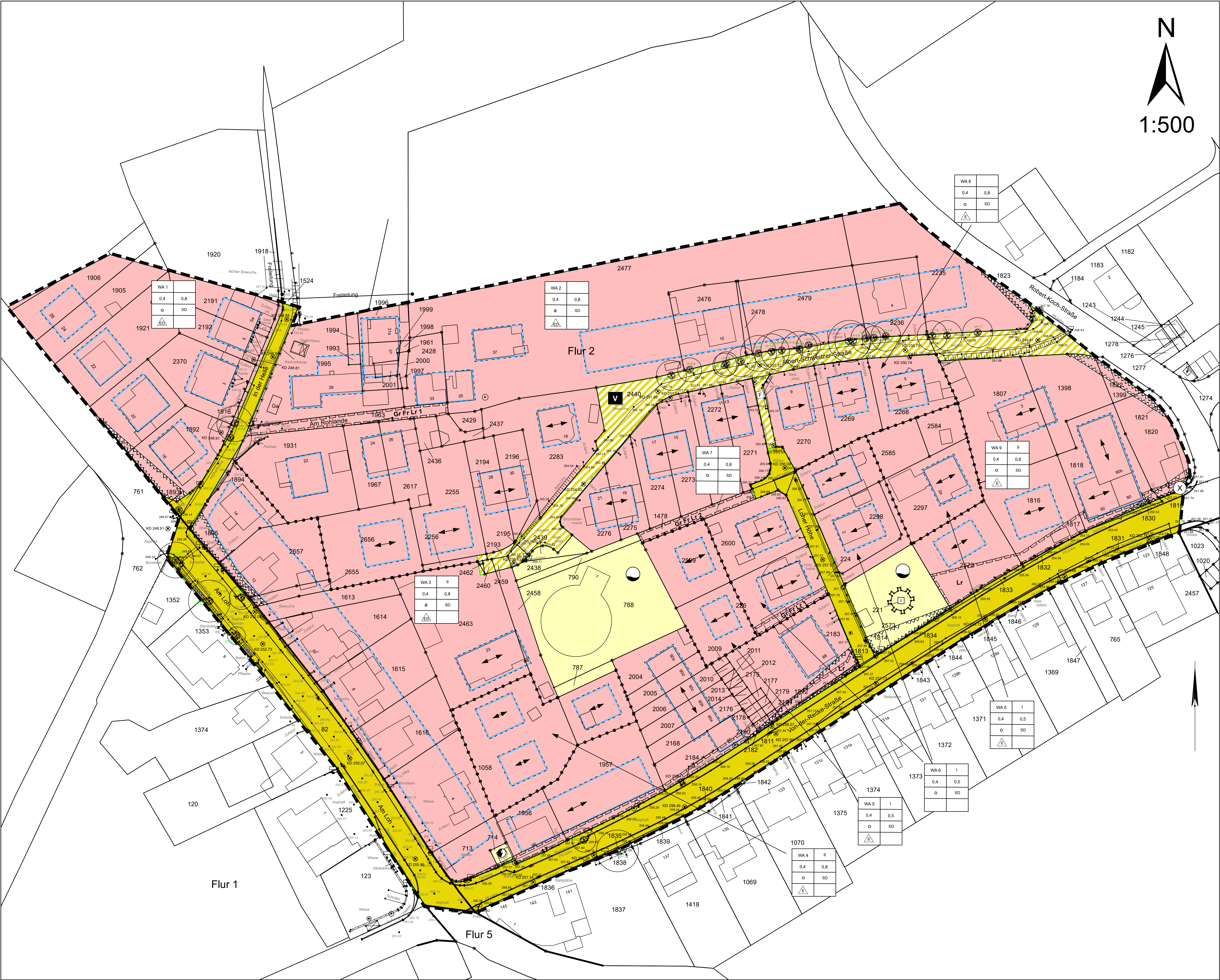
- Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand und im Bereich zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und dem Gebäude zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

- Unversiegelte Grundstücksflächen**
Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

IV. HINWEISE

- Verdacht auf Kampfmittel**
Laut Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe teilweise durch Kampfmittel gefährdet ist. Im östlichen Bereich des Plangebiets (Ecke Von-der-Recke-Straße/Robert-Koch-Straße) befindet sich laut Übersichtskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein Stellungsbereich. Da dieser Bereich nach 1945 bereits bebaut ist, werden weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich. Es wird trotzdem darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Erdeingriffen besondere Vorsicht geboten ist. Ist bei der Durchführung der Arbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände oder tatsächlich Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Wetter (Ruhr) oder die Polizei zu benachrichtigen.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Niederschlagswasser**
Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz ist es zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist nicht zulässig, wenn aufgrund ungünstiger Bodeneigenschaften und der starken Geländeneigung eine Schädigung von Unterliegern nicht ausgeschlossen werden kann.
- PFLANZLISTE**
Carpinus betulus „fastigiata“ (Säulen-Hainbuche) Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammdurchmesser: 18-20 cm.

N
1:500



Bestandsangaben Die Bestandsangaben haben den Stand von April 2022 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Wetter (Ruhr), den 10.11.2022	Städtebauliche Planung Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 75 der Stadt Wetter (Ruhr) "Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh" Wetter (Ruhr), den 10.11.2022	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.05.2021 beschlossen. Wetter (Ruhr), den 10.11.2022	Auslegungsbeschluss Der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 24.05.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Wetter (Ruhr), den 10.11.2022	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh", dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 30 Tagen vom 20.06.2022 bis einschließlich 31.07.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den 10.11.2022	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 29.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 75 "Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh" als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den 10.11.2022	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am 05.12.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 75 "Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ab dem 05.12.2022 bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 75 "Albert-Schweitzer-Straße/Am Loh" in Kraft getreten. Wetter (Ruhr), den 13.12.2022	
gez. Dipl. Ing. Schlenga Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	gez. Hasenberg Der Bürgermeister	gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	Übersichtskarte 1:10.000