

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. GH max. Gebäudehöhe in Meter über NHN (oberster Gebäudeabschluss) als Höchstmaß

z.B. EFH min. Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Meter über NHN als Mindestmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

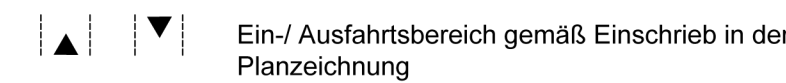
 Baugrenze
 offene Bauweise

4. Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

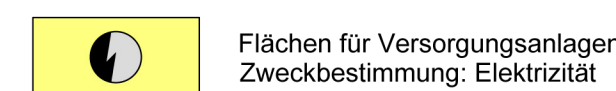
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

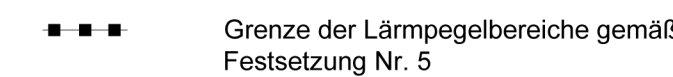
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

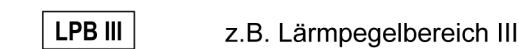
 Ein-/ Ausfahrbereich gemäß Einscrib in der Planzeichnung

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

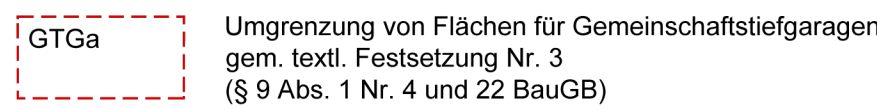
 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

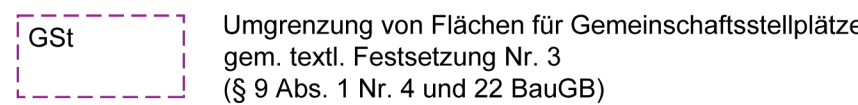
6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

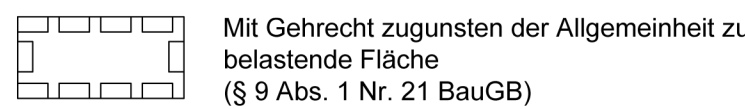
 Grenze der Lärmpegelbereiche gemäß Festsetzung Nr. 5

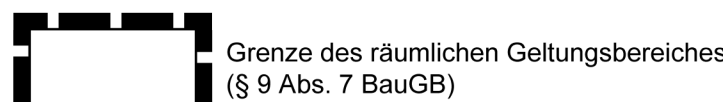
 z.B. Lärmpegelbereich III

7. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen gem. textl. Festsetzung Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. textl. Festsetzung Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

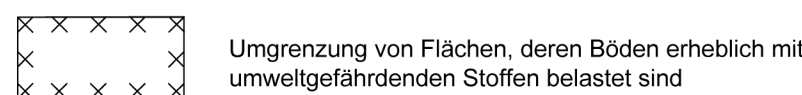
 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

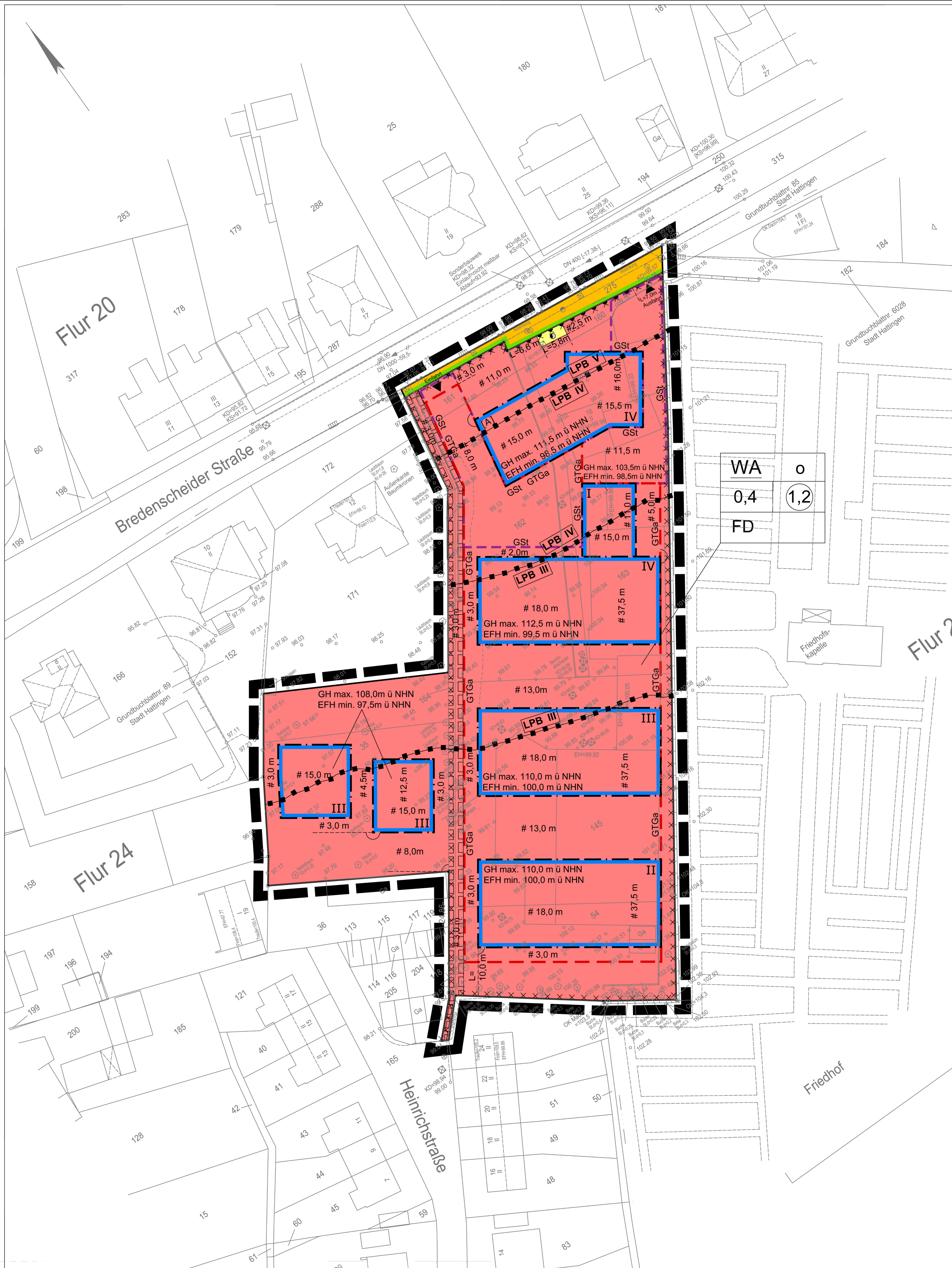
8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

 Flachdach

9. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I, S. 1298),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechtes v. 11.6.2013 (BGBl. I, S. 1548),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509 m. W. v. 30.07.2011),
Bauordnung für das Land NRW (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256/SGVNRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW, S. 294),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW, S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW, S. 966),
Landeswassergesetz (LWG NW) vom 25.06.1995 (GVBl. NW, S. 384 o. GV Bl. NW, 1995, S. 248) in der geänderten Fassung vom 16.03.2010 (GVNRW, S. 183).



Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grundfläche
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden, soweit sie gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 begründet sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In der mit [A] gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dem Plangebiet werden Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von straßenseitigen Fassaden von Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die nachfolgend aufgeführten Bauschalldämm-Maße R_w res nach DIN 4109 einhalten (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein R_w res von mindestens 35 dB
Büro Räume ein R_w res von mindestens 30 dB B

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein R_w res von mindestens 40 dB
Büro Räume ein R_w res von mindestens 35 dB

Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein R_w res von mindestens 45 dB
Büro Räume ein R_w res von mindestens 40 dB

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. In dem Lärmpegelbereich V sind für alle Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. In dem Lärmpegelbereich V sind Balkone und Terrassen unzulässig. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass durch bauliche Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Bauform, Gebäudeausrichtung ...) geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan bezeichnet.

Quelle DIN 18005: TA-Lärm 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, DIN 4109, Stand Juli 2016)

6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

II. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudetiefen bis zu max. 15,0 m zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 NRW).

2. Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen und Regelwerken

Die in diesem Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke können während der allgemeinen Dienststunden sowie nach mündlicher Vereinbarung im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Hattingen, Hüttenstraße 43, 45525 Hattingen eingesehen werden.



Stadt Hattingen

Gemarkung
Flur
Maßstab

Hattingen
24
1:500

Bebauungsplan Nr. 165

"Bredenscheider Straße"

Stand 25.10.2017

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Hattingen vom **01.12.2016** aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht am **24.03.2017**.

Hattingen, den **29.03.2017**
Bürgermeister
Schriftführung

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **24.03.2017** fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am **04.04.2017** statt.

Hattingen, den **12.04.2017**
Der Bürgermeister
i.A.

OFFENLAGE

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) des BauGB auf Grund der Bekanntmachung vom **25.08.2017** in der Zeit vom **06.09.2017** bis einschließlich **06.10.2017** öffentlich ausgelegt.

Hattingen, den **07.10.2017**
Der Bürgermeister
i.A.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist mit Beschluss des Rates der Stadt Hattingen vom **22.03.2018** gem. § 10 BauGB einschließlich der - eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen worden.

Hattingen, den **29.03.2018**
Bürgermeister
Schriftführung

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Plan eingesehen werden kann, sind am **25.04.2018** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hattingen, den **27.04.2018**
Der Bürgermeister
i.A.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Planunterlage hat den Stand von Juni 2016. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Essen, den **15.06.2016**
(ObVI)
Der Bürgermeister
i.A.