



Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Die Zusammengehörigkeit ist auf den einzelnen Teilen beizubehalten. Hattingen, den 09.12.2002 Der Bürgermeister I.A.	Für die Erarbeitung des Planentwurfs Hattingen, den 09.12.2002 Der Vorhabenträger I.A. <i>M. Pöhl</i>
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des SEA der Stadt Hattingen vom 24.09.2002 aufgestellt worden, ortsbildlich beakungemacht am 20.11.2002. Hattingen, den 25.11.2002 <i>R. Vögler</i> Ausschussvorsitzender	OFFENLAGE Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches auf Grund der Bekanntmachung vom 03.03.2003 in der Zeit vom 12.03.2003 bis einschließlich 11.04.2003 öffentlich ausliegen. Hattingen, den 17.04.2003 Der Bürgermeister I.A. <i>KOLL</i>
SATZUNGSBESCHLUSS Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates vom 12.06.2003 durch den er gemäß § 10 BauGB einschließlich der eingetragenen Änderungen - als Satzung beschlossen worden ist. Hattingen, den 20.06.2003 <i>U. Vögler</i> Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Plan eingesehen werden kann, sind am 20.06.2003 ortsbildlich beakungemacht worden. Hattingen, den 23.06.2003 Der Bürgermeister I.A. <i>KOLL</i>
	AUSFERTIGUNGSVERMERK Hiermit wird bestätigt, dass die Stadtverwaltungversammlung in ihrer Sitzung am 12.06.2003 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat. Hattingen, den 16.06.2003 I.A. Bürgermeister <i>KOLL</i>

Gemarkung Blankenstein, Flur 10

Planzeichenlegende

- Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - Grenze des Änderungsbereiches „1. Änderung“
  - unveränderter Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104
- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - WA1** entfällt
  - WA2** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen zu 3.
  - GRZ 0,4** Geschosflächenzahl, hier 1,2
  - II** Zahl der Vollgeschosse
  - Fst=1619** maximale Firsthöhe in m über NN
  - EFH=15100** Erdgeschossfußbodenhöhe in m über NN
  - OF=14918** Fußbodenhöhe im Obergeschoß in m über NN
  - GH=15100** Einfahrtshöhe der Garagen in m über NN
  - TH=15650** maximale Traufhöhe in m über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB**
- o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - geplante / bestehende Gebäude
  - Supermarkt (Ebene 0) siehe textliche Festsetzungen zu 4.
  - Gemeinschaftstreppe / Glasüberdachungen und -anbauten

- Verkehrsflächen gem § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB**
- öffentliche Verkehrsflächen
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Öffentliche Parkfläche
  - private Verkehrsflächen
    - private Fahr- und Gehwegflächen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB
      - A - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
      - B - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
      - C - Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
      - D - Leitungsrecht. Die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger haben das Recht, notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu legen sowie Maßnahmen zur Erhaltung und zum Betrieb der Leitungen durchzuführen
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 4 und 22 BauGB**
- GGa/Tiefgarage gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB
  - Garagenschloß gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB auf der Ebene 0, s. textliche Festsetzungen zu 3. und 4.
  - Carports
  - Garage
  - Stellplätze
- Grünflächen gem. § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB**
- öffentliche Grünfläche - Spielplatz
  - private Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB**
- Anpflanzung von Bäumen (siehe Landschaftspflegerischen Fachbeitrag / Planung)

- Gestaltungsatzung gemäß § 86 BauNVO**
- SD Satteldach
  - ZD Zeldach
  - FD Flachdach
  - 45° Dachneigung, hier 45°
- Regelungen für den Denkmalschutz**
- erhaltenswerte Fassade / Gebäude
  - Carports
  - Garage
  - Stellplätze
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Vorkerker zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 2 Abs. (1) Nr. 24 BauGB
  - Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55/45 dB(A) tags/nachts werden an den mit II, III, IV und V gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude während der Tages- bzw. Nachtzeit überschritten. (siehe textliche Festsetzungen zu 2.)
- Sonstige Darstellungen**
- Skulpturenpark
  - Wasserfläche
  - Hausgärten
  - straßenbegleitende Grünfläche
  - P Parkplätze

- Sonstige Signaturen**
- Flurgrenze
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - mögliche Teilungslinien
  - Kartennachweis für Grenzpunkte
  - Bauliche Anlage vorhanden
  - Geschoszahl vorhandener Gebäude
  - Vorhandene Firstrichtung
  - Abwasserkanal vorhanden
  - Geländehöhe in m über NN
  - Böschung
  - Latene
  - Hydrant
  - Straßsenkasten
  - Kanalhöhen Deckel
  - Schieber Wasser
  - Topographische Linie
  - mögliche Hauseingänge

- Textliche Festsetzungen**
- entfällt
  - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm) im Sinne des BImSchG sind als passive Schallschutzmaßnahmen folgende Vorkerkerungen zu treffen:  
Der Schallschutz gegen Außenlärm ist für die mit Lärmpegelbereich II, III, IV und V gekennzeichneten Fassaden in Abhängigkeit der Nutzung, der Raumgeometrie sowie der Schalldämmung der übrigen Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweiligen Baueingangs-, Anzeige- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen und bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen.  
Für die Gebäudesiten im Bereich der erhaltenswerten Bruchsteinfassade, die in den Lärmpegelbereichen IV und V fallen, wird ein erforderliches Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res der Außenbauteile von 30-45 dB für die Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß Tab. 8 DIN 4109 festgelegt.  
Öffnungen bzw. Fenster, die Bestandteil dieser Außenbauteile sind, dürfen nicht der Lüftung gem. BauD NW § 48 Abs.2 (notwendige Fenster) der o.g. Außenbauteile dienen.  
Beim Nachweis nach VDI 2719 „Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ ist die Pegelobergrenze des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach Tabelle 8 aus DIN 4109 zu verwenden. Der Nachweis des ungünstigsten Raumes je Fassade ist ausreichend.
  - Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 3 BauNVO wird im WA2 auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ein Garagenschloß auf der Ebene 0 festgesetzt.  
Das Garagenschloß bleibt gem. § 21a Abs. 4 Nr.3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.  
Eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 21a Abs. 3 BauNVO kann ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO wird die Bauteile für den im Bebauungsplan festgesetzten Supermarkt und für das Garagenschloß auf der Ebene 0, ausgehend von der vorderen Baugrenze entlang der erhaltenswerten Bruchsteinfassade auf max. 60 m begrenzt.
  - Gemäß § 21a Abs.5 BauNVO ist die zulässige Geschosfläche um die Fläche notwendiger Gänge, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Weitere Planzeichen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 06.06.1997 - III C 4 - 7120.

1. Änderung  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104  
„Blankenstein-Süd“ Teilbereich II /  
Vorhaben- und Erschließungsplan



**Hattinger Wohnstättengensenschaft eG**  
Im Bruchfeld 17  
45525 Hattingen

- Rechtgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1999 (BGBl. I, S. 2902)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2002 (GV NW, S. 100)
  - § 86 (14) der Bauordnung für das Land NW (BauNVO) in der Fassung vom 01.03.2000 (GVNW, S. 256)
  - § 37 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NW in d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW, S. 666) (S. 100)
  - § 51a Landeswassergesetz - LWG - vom 25.06.1995 (GVNW, S. 925)
  - Abstandserfall vom 02.04.1998 (Mtr. Bl. NW, S. 744)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Orientierung sind bescheinigt.  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Essen, den 09.12.2002  
Dipl.-Ing. Ralf Arnscheidt  
Örtliche städtische Vermessungsingenieur  
Vereinsstraße 24  
4531 Essen  
Tel. 0201-219190 Fax 0201-219193  
*Ralf Arnscheidt*