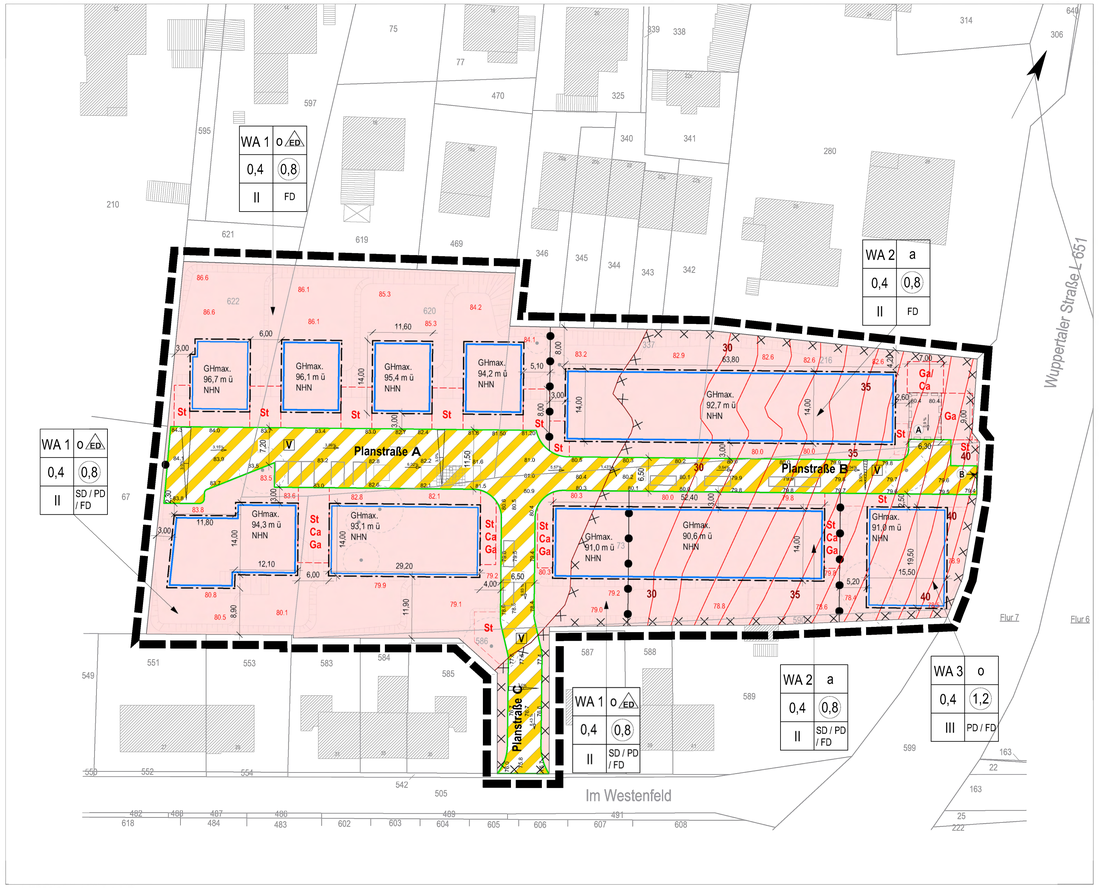

VERFAHRENSLEISTE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rats der Stadt Hattingen vom **07.12.2017** aufgestellt worden, ortsüblich bekannt gemacht am **16.05.2018**.

Hattingen, den **23.05.2018**

Bürgermeister Schriftführung

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am **16.05.2018** fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am **28.05.2018** statt

Hattingen, den **05.06.2018**

Der Bürgermeister
i. A.

OFFENLAGE

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf Grund der Bekanntmachung vom **23.10.2019**
in der Zeit vom **30.10.2019**
bis einschließlich **02.12.2019**
öffentlich ausgelegen

Hattingen, den **11.12.2019**

Der Bürgermeister
i. A.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist mit Beschluss des Rates der Stadt Hattingen vom **25.06.2020** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Hattingen, den **29.06.2020**

Bürgermeister Schriftführung

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Plan eingesehen werden kann, sind am **11.11.2020** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hattingen, den **12.11.2020**

Der Bürgermeister
i. A.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Planunterlage hat den Stand von Oktober 2018. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bochum, den 06.11.2018
(ÖbVI)

I PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 BauNVO (als Beispiel)
GHmax. 94,0 m ü NHN — maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) (als Beispiel)

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
o — offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
a — abweichende Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich

5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St — Stellplatz
Ca — Carport
Ga — Garage

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
A B — (Begünstigte s. texliche Festsetzungen)

7 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
40 — erforderliches gesamtes Bauschalldämm-Maß R'w,ges [dB] nach DIN 4109-2 (2018-01)
Abgrenzung unterschiedliche Bauweise, hier Hausgruppen und Einzel- sowie Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
90.2 — zukünftige Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) - als Beispiel

8 Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)

SD — Satteldach
PD — Pultdach
FD — Flachdach

9 Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze
589 — Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
Konzept / Gebäude Planung
Vorschlag Grundstücksunterteilung
Vorhandene Baumbestände
5,90 m — Vermaßung
geplante Fahrbahnaufteilung in den Planstraßen

10 Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA 1, WA 2 und WA 3) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.4 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die weiteren Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von maximal 30,0 m zulässig.

2.2 Bei den nördlich der Planstraßen A und B gelegenen Gebäudefassaden ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses an den West-, Ost und Südfassaden eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 1,0 m betragen. Eine Überdachung und / oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.

2.3 Bei den südlich der Planstraßen A und B gelegenen Gebäudefassaden in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist bei der Errichtung von Pult- und Flachdächern oberhalb des zweiten Vollgeschosses an der Nordfassade eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 0,6 m betragen. Eine Überdachung und /oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.

3 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den speziell festgesetzten Flächen (Ga, Ca und St) zulässig. Die Zufahrt zur Garage oder zum Carport wird bei ausreichender Größe (mind. 2,5 m x 5,0 m) als Stellplatz angerechnet.

3.2 Im Bereich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der hinteren Baugrenze (Gartenzone) sind je Baugrundstück eine Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von maximal 16 m² zulässig.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die mit (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für die öffentlichen und privaten Entsorgungsträger zu belasten.

4.2 Die mit (B) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Private Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

6.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

6.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planzeichnung dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109-2 (2018-01)	Gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB
Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	L_a - 25
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	L_a - 30
Für Büroräume und Ähnliches	L_a - 35

Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

6.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

6.4 Für neu errichtete Fassaden in dem mit X X gekennzeichneten Bereich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenstern kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

7 Festsetzung der Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

7.1 Gem. § 9 Abs. 3 BauGB setzen die im Plan eingetragenen Geländehöhen die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderten neuen Oberkanten der Geländehöhen fest. Bau- und / oder entwässerungstechnisch erforderliche Abweichungen sind bis zu 1,0 m zulässig.

III Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

1 Doppelhäuser und Hausgruppen
Die Gebäudekubatur und die Neigung der Dachflächen baulich zusammenhängender Gebäude (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind einheitlich auszuführen.

2 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit nicht glänzenden Dachmaterialien auszuführen.

3 Leitungen
Sämtliche Niederspannungs- und Femmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

4 Stützmauern
Sind Stützmauern erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern, mit Gabionen oder mit Betonwinkelsteinen abzufangen. Werden Betonwinkelsteine verwendet, sind diese durch Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

5 Gemeinschaftsmüllbehälter
Gemeinschaftsmüllbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke
Mit Ausnahme erforderlicher Wege- und Zufahrten sowie Stellflächen für Müllbehälter sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgartenzone) zu bepflanzen und versickerungsfähig zu belassen. Der Bereich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der hinteren Baugrenze (Gartenzone) ist mit Ausnahme der hier zulässigen Nebenanlage und untergeordneter Wege zu bepflanzen und versickerungsfähig zu belassen. Weitergehende Begrenzungen können sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit § 19 BauNVO ergeben.

IV Hinweise

1 Artenschutz
Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind nachfolgend genannte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Abstimmung und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung zu berücksichtigen. Zu diesen Maßnahmen zählt insbesondere:

- Vor der Fällung sind alle Gehölze mit Bruthöhlen und Horsten (z. B. Eulen, Graureiher) sowie Fledermausquartiere zu kontrollieren.
- Sofern Fledermausquartiere aufgefunden werden, sind diese entsprechend der Matrix des LANUV (2013) zu ersetzen (Fledermauskästen, oder gebäudeintegriert).
- Ebenfalls ist eine Kontrolle von Sonderstrukturen (verschiedene Haufwerke, Gartenteiche) auf Amphibien im Vorfeld einer Entfernung durchzuführen.
- Das Absammeln von Amphibien und das Aussetzen muss in einem mit den Behörden und der biologischen Station abgestimmten Gewässer erfolgen.

2 Baugrund
Im Zuge der Bauausführung ist die Übereinstimmung der flächigen Baugrundverhältnisse mit den aus der Baugrunderkundung (Verf.: Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: BV Hattingen, Im Westenfeld, Geotechnischer Bericht, Hagen, Dezember 2016) vorausgesetzten Eigenschaften zu überprüfen („Sohlabnahme" s. DIN EN 1997-1/4.3, DIN EN 1997-2/2.5(2)). Das Ergebnis der Überprüfung ist fachtechnisch zu bewerten und als Bestandteil der Geotechnischen Erkundung zu den Bauakten zu nehmen (DIN EN 1997-2/2.5(4)).

3 Einsichtnahme in technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan- Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim FB 61 Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hüttenstraße 43, 45525 Hattingen eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vorschriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

4 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 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 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 NW).

Stadt Hattingen

Gemarkung	Baak
Flur	7
Maßstab	1 : 500

Bebauungsplan Nr. 164 "Im Westenfeld"

Stand: SATZUNG

Datum: 26.03.2020