

I. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Nutzungsschablone**
 - Art der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Bauweise, Dachform)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Sozialer Wohnungsbau (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets Wohngebäude nur errichtet werden, sofern diese zu 100 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO wird der untere und obere Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist bei Anlagen mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Umwehungen und Geländer um maximal 1,0 m überschritten werden.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Anpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen sowie klimatoleranten Pflanzen/Gehölzen zu erbringen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäudefronten, die an den durch // // gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018-01) festgesetzt. An den betreffenden Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018-01) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ (1987-08) geführt werden können, und zwar für die durch die Punkte L1 bis L4 bezeichneten Abschnitte entsprechend den aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlichen Lärmpegelbereichen.

Immissionspunkt	Lärmpegelbereich je Abschnitt gemäß DIN 4109 (2018-01)				
	L1 - L2	L2 - L3	L3 - L4	L4 - L1	
EG	III	IV	III	III	
1. OG	IV	IV	IV	III	
2. OG	IV	IV	IV	III	
3. OG	IV	IV	IV	III	
4. OG	IV	IV	IV	III	

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt der Lärmpegelbereich III. Ausnahmsweise können die Mindestanforderungen der festgesetzten Lärmpegelbereiche unterschritten werden, sofern im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind, um die erforderlichen Innenpegel einzuhalten.

III. Gestalterische Festsetzungen

- Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Dächer als Flachdächer (Dachneigung bis zu 10°) zu errichten und extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeintensiver, artenreicher Magerrasen mit entsprechenden standorttypischen Wildkraut- und Grasarten zu bepflanzen und mit einer entsprechenden mind. 10 cm starken Substratschicht (ohne Drän- und Filterschicht gerechnet) zu errichten, sofern die Dachflächen nicht für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachterrassen genutzt werden. Dachterrassen sind maximal auf 50% der gesamten Dachfläche der Hauptbaukörper zulässig. Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem Dach entbinden nicht von der Verpflichtung zur Dachbegrünung. Die extensive Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu unterhalten und zu pflegen.

IV. Hinweise

- Artenschutz**

Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und sonstige Baufeldvorbereitungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Sollte der o. g. Zeitraum nicht eingehalten werden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Allee Friedhofsweg**

Der beidseitig entlang des Friedhofswegs bestehende Baumbestand ist unter der Bezeichnung AL EN-0013 im Alleenkataster eingetragen. Nach § 41 Abs. 1 LNatSchG NRW sind Alleen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteilige Veränderung führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen und die bestimmungsgemäße Nutzung werden hierdurch nicht berührt. Beeinträchtigung des

geschützten Baumbestands können bereits durch Arbeiten um Traufbereich entstehen

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmäler können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplinter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hattingen oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch

- Die Eigentümerin oder der Eigentümer
- Die Person, die das Grundstück besitzt
- Die Unternehmerin oder der Unternehmer und
- Die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung geführt haben.

Die Anzeige einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die Entdeckungsstätte ist gemäß § 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW 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 nach Satz 1 verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. 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.

2. Kampfmittel

Der Stadtbereich von Hattingen war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Auch wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft Kampfmittelzufunde nicht bekannt geworden sind, können Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher insbesondere bei Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen- Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten Sicherheitsüberprüfungen durch vorlaufende Sondierungsbohrungen durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten außergewöhnliche Gegenstände gefunden werden, oder weist die Erde auf Verfärbungen hin, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Hattingen zu verständigen.

3. Schutz von Fauna und Flora bei Abriss-, Bau- und Umbaumaßnahmen

Der Schutz und die Sicherung von Gehölzen einschließlich ihrer Kronen- und Wurzelbereiche ist durch Einhalten der gängigen Schutzvorschriften i.S.d. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., Ausgabe Juli 2014, bzw. RAS-LP 4 „Richtlinie zur Anlage von Straßen - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe September 1999, und ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landesentwicklung

Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe Oktober 2017, zu gewährleisten.

4. Entwässerung

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden, bevor es mit verzögertem Abfluss der städtischen Kanalisation am Schacht Nr. 0298039 zugeführt wird.

5. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Fachbereich 61 - Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Hattingen, Hüttenstraße 43, 45525 Hattingen eingesehen werden.

V. Überlagerung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die betroffenen Teile des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 88 „Am Schultenhof“ - durch neues Planungsrecht im Sinne eines Anwendungsvorrangs überlagert und die für die betroffenen Teile bislang geltenden Festsetzungen verdrängt. Im Übrigen bleibt ihre Wirksamkeit unberührt.

Der Rat der Stadt Hattingen am 01.07.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschloss, den Bebauungsplan Nr. 176 „Friedhofsweg“ aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen; Ortsüblich bekannt gemacht am 18.10.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.10.2021 in einem öffentlichen Anhörungstermin und in der Zeit vom 27.10.2021 bis einschließlich 10.11.2021 statt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.05.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen; Ortsüblich bekannt gemacht am 13.06.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 öffentlich ausgelegen.

Hattingen, den 02.08.2022

Bürgermeister i.A.

Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Planunterlage hat den Stand von 10.03.2021.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Essen, den 24.02.2022

Der Rat der Stadt Hattingen hat am 15.12.2022 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der beschlossene Bebauungsplan stimmt mit dieser Fassung überein.

Hattingen, den 16.12.2022

Bürgermeister Schriftführung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Plan eingesehen werden kann sind am 20.03.2023 Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hattingen, den 22.03.2023

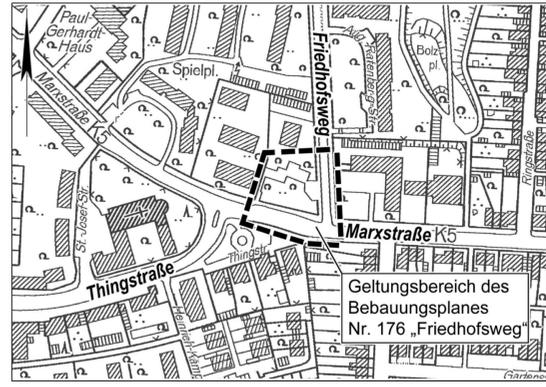
Bürgermeister i.A.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 822)
 - Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490)

Stadt Hattingen

Gemarkung: Welper
Flur: 2
Maßstab: 1: 500

Bebauungsplan Nr. 176 "Friedhofsweg"



Satzungsbeschluss
(Fassung vom 26.09.2022)