Bebauungsplan Nr. 172
"Feuerwehrhaus Nord"

Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (s. textl. Festsetzung Nr. 2.2)
- F — Zweckbestimmung "Feuerwehr"
- 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (s. textl. Festsetzung Nr. 1)
- OK max. 99,8 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen (Attikahöhe) in Meter über Normalhöhennull gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche

Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

- Wald (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Anlage eines Waldmantelgehölzes (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Lärmschutzwand
- LS H = 96,90 m ü. NHN / BZP H = 92,63 m ü. NHN — Lärmschutzwand (LS) Höhe in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) Bezugspunkt (BZP) geplantes Gelände in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Wasserrückhaltebecken — Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung: Wasserrückhaltebauwerk

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Ⓐ Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hattingen
- Ⓑ Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Versorger
- Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- 383 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- 92.01 — vorhandene Geländehöhen (NHN-Höhen)
- X 91,72 — geplante Geländehöhen (NHN-Höhen)
- verrohrter Bachverlauf Maasbecke
- bestehender Fußweg
- vorhandene Böschungen
- geplante Böschungen
- Leitungen (Art der Leitung siehe Einschrieb)
- städtebauliches Konzept Feuerwehrgerätehaus Nord
- OKF ±0.00 = 91,8 NHN — Oberkante Fußboden (OKF) in Meter über Normalhöhennull
- 10 — Bemaßung von Abständen
- Grenze des Bebauungsplans Nr. 81 "Zum Ludwigstal"
- Sichtfelder

Textliche Festsetzungen

Neben den in der Planzeichnung getroffenen zeichnerischen Festsetzungen, gelten zusätzlich folgende textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:

1. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

2. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

2.1 Entwicklung eines Waldmantelgehölzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den mit der T-Linie gekennzeichneten Flächen für Wald ist ein Waldmantelgehölz mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern flächig herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Dem Waldmantelgehölz ist ein Saum von ca. 3 bis 5 m Breite vorzulagern. Die endgültige Wuchshöhe ist auf 15 m zu begrenzen, weshalb keine Bäume 1. Ordnung zulässig sind.

2.2 Anpflanzungsmaßnahmen auf der Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist ein Anteil von mind. 25 % zu begrünen.

Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

2.3 Einzelne Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen mindestens 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppel) sind die Dächer flächig zu begrünen.

Die Lärmschutzwand ist zu begrünen.

Hinweise

1. Maßnahmen zum Ausgleich

In der Gemarkung Holthausen, Flur 21, Flurstücke 19, 20, 21, 56 erfolgen naturschutzrechtliche Maßnahmen auf einer Fläche von 4.375 m².

Im Rahmen eines Vertrages über Erstaufforstungsflächen des RVR erfolgen Aufforstungsmaßnahmen auf einer Teilfläche von 1.562 m² in der Gemarkung Ennepetal, Flur 32, Flurstück 379 und auf Teilflächen von 1.841 m² in der Gemarkung Ennepetal, Flur 33, Flurstücke 107, 426 und 427.

Die Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und dem Waldausgleich zugleich.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten.

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 (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).

3. Kampfmittel

Vor Baubeginn sind einzelne Sondierungen vorzunehmen, um Gefährdungen durch Kampfmittel auszuschließen. Für das geplante Gebäude werden Flachgründungen empfohlen. 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.

4. Artenschutz

Zum Schutz vor Brutvögeln und Fledermäusen sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und sonstige Baufeldvorbereitungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

5. Verkehr

Die nachrichtlich dargestellten Sichtfelder sind von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m, gemessen vom Fahrbahnrand der jeweiligen Straße, freizuhalten.

6. Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

7. Freihaltung von Leitungstrassen

Entlang der Blankensteiner Straße dürfen die Bereiche der Leitungsrechte für eine Gashochdruckleitung und eine Stromleitung weder überbaut oder mit Bäumen überpflanzt, noch durch Abtragungen oder Aufschüttungen in ihrer Tiefenlage wesentlich verändert werden.

Die Trassen der im Bestand gesicherten Lichtwellenkabel (LWL-Kabel) dürfen ebenfalls nicht überbaut oder bepflanzt werden, um schädliche Einwirkungen auf die Kabelanlage zu vermeiden und die Trasse im Falle einer Störung jederzeit zugänglich zu halten.

8. Für die Anpflanzungen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Anpflanzungsmaßnahmen auf der Gemeinbedarfsfläche

Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus)

Qualität: Bäume 1. und 2. Ordnung als Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm

Entwicklung eines Waldmantelgehölzes

Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelbeere (Prunus avium), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hasel (Coryllus avellana) und Hundsrose (Rosa canina).

9. 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.

10. Überlagerung von Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 „Feuerwehrhaus Nord" wird der Bebauungsplan Nr. 81 "Zum Ludwigsthal" planungsrechtlich überlagert.

Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Die Planunterlage hat den Stand vom 06.04.2020
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hattingen, den 24.02.2023
Öffentl.best. Verm.-Ing.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs.
Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt.
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Hattingen, den 05.07.2022
Bürgermeister i.A.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hattingen hat am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Hattingen, den 16.02.2021
Bürgermeister Schriftführung

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.02.2021 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 19.02.2021 bis zum 19.03.2021 statt.

Hattingen, den 23.03.2021
Bürgermeister i.A.

OFFENLAGE

Der Planentwurf und die Begründung haben gem. § 3 (2) des BauGB auf Grund der Bekanntmachung vom 30.11.2021 in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 öffentlich ausgelegen.

Hattingen, den 15.02.2022
Bürgermeister i.A.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte Planentwurf lag gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.06.2022 bis 01.07.2022 einschließlich erneut öffentlich aus. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 23.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Hattingen, den 05.07.2022
Bürgermeister i.A.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist mit Beschluss des Rates der Stadt Hattingen vom 15.12.2022 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Hattingen, den 16.12.2022
Bürgermeister Schriftführung

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Plan eingesehen werden kann, sind am 08.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hattingen, den 04.04.2023
Bürgermeister i.A.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

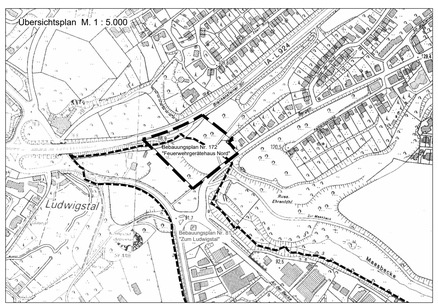
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)

Stadt Hattingen

Bebauungsplan Nr. 172
"Feuerwehrhaus Nord" - Entwurf



23.03.2022
Satzung

M. 1 : 500

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0