



Stadt Wetter (Ruhr)

## Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7

„Rosenstrasse / Dahlienstrasse“

### Teil 1:

- Ziele,
- Zwecke
- wesentliche Auswirkungen

bearbeitet von:

Architektengruppe Brunow  
Ardeystr. 133  
44225 Dortmund  
[www.Architekt-Brunow.de](http://www.Architekt-Brunow.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN</u></b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b><u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES UND DARSTELLUNG DER BESTANDSSIEDLUNG</u></b>	<b>5</b>
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.1.1	LAGE IM STADTGEBIET	5
3.1.2	EINGRENZUNG DER LAGE DES PLANGEBIETES	5
3.2	DARSTELLUNG DER BESTANDSSIEDLUNG	6
3.2.1	UMGEBUNGS- UND PLANGEBIETSBESCHREIBUNG	6
3.2.2	VERSORGUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSSITUATION	6
3.3	STÄDTEBAULICHER BESTAND	6
3.4	VERKEHRSANBINDUNG DES PLANGEBIETES	7
3.4.1	VERKEHRSANBINDUNG MIT KFZ	7
3.4.2	VERKEHRSANBINDUNG MIT ÖPNV	7
<b>4</b>	<b><u>PLANUNGSRECHT</u></b>	<b>7</b>
4.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FNP	7
4.3	LANDSCHAFTSPLAN	7
4.4	FREIRAUMPLANUNG DER STADT WETTER (RUHR)	7
<b>5</b>	<b><u>STÄDTEBAULICHER ENTWURF</u></b>	<b>8</b>
5.1	PLANUNGSZIELE	8
5.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ERSCHLIEßUNG	8
5.3	RUHENDER VERKEHR	9
5.4	GRÜN- UND FREIRAUMKONZEPT	9
5.5	SCHALLSCHUTZ	9
<b>6</b>	<b><u>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</u></b>	<b>10</b>
6.1	BEBAUUNG	10
6.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
6.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	10
6.1.3	BAUWEISE, BAUGRENZEN	11
6.2	STELLPLÄTZE UND GARAGEN	12
6.3	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN	12
6.3.1	VERKEHRSDERUHGIGTER BEREICH	12
6.3.2	ANPFLANZUNGEN IN DER VERKEHRSFÄCHE	12
6.4	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	12
6.5	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
6.5.1	BAUMSCHEIBEN UND BAUMANPFLANZUNGEN	13

6.5.2	ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE.....	13
6.5.3	ANZULEGENDE HECKENSTRUKTUR.....	13
6.5.4	UMGANG MIT IM PLANGEBIET NICHT KOMPENSIERBAREN AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	13
6.5.5	PFLANZLISTE.....	14
6.6	<b>MIT GEH / FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN.....</b>	<b>15</b>
6.6.1	SICHERUNG DER ZUGÄNGLICHKEIT VON GRUNDSTÜCKEN.....	15
6.6.2	RAD- UND FUßWEG.....	15
<b>7</b>	<b><u>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....</u></b>	<b>15</b>
7.1	ZIELSETZUNG DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN.....	15
7.2	DACHNEIGUNGEN, DACHAUFBAUTEN.....	15
7.3	DOPPELHÄUSER.....	15
7.4	GARAGEN.....	16
7.5	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	16
7.6	VORGÄRTEN.....	16
<b>8</b>	<b><u>HINWEISE.....</u></b>	<b>16</b>
8.1	ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	16
8.2	ENTWÄSSERUNG.....	16
8.3	BODENDENKMÄLER.....	17
8.4	STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE.....	17
<b>9</b>	<b><u>BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....</u></b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b><u>STÄDTEBAULICHE ZAHLENWERTE.....</u></b>	<b>18</b>

## **Abbildungen:**

Abbildung 1: Übersichtsplan.....	5
----------------------------------	---

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Am 23.05.2006 ist ein neu aufgestellter Flächennutzungsplan (FNP), der den Ortsteil Wetter-Wengern, Bereich Trienendorfer Straße, Dahlienstraße - Rosenstraße überlagert, in Kraft getreten.

Für das als Wohnbaufläche ausgewiesene Plangebiet wurde auf Antrag eines Vorhabenträgers am 09.03.2006 im Rat der Stadt Wetter (Ruhr) der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Der Vorhabenträger stellte nunmehr einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vorentwurf auf, der in Abstimmung mit der Stadt Wetter (Ruhr) vertieft wurde.

Das Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter Erklärung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger von der Stadt Wetter (Ruhr) eingeleitet und wird in Folge begründet.

Das Verfahren wurde wie folgt betitelt:  
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 der Stadt Wetter (Ruhr) "Rosenstraße / Dahlienstraße"

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1991 S.58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW. S.259)
- 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 03.02.2004 (GV.NRW. S.96)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S.568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW. S.259)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW. S.259)

### 3 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes und Darstellung der Bestandssiedlung

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

##### 3.1.1 Lage im Stadtgebiet

Das ca. 4.400m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt nordwestlich im Stadtgebiet von Wetter (Ruhr) im Ortsteil Wetter-Wengern.

In süd-östlicher Richtung findet das Plangebiet Anschluß an den Ortskern Wetter-Wengern über die Trienendorfer Straße, die auch den Verbund zur B235 an die Stadtgrenze zu Witten, Ortsteil Bommern im Nord-Westen schafft.

##### 3.1.2 Eingrenzung der Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Westen an die vorhandene Wohnbebauung der Rosenstraße bzw. an die Rosenstraße, im Norden an die bestehende Spielfläche mit begrünter Ballspielfläche, die von der Rosenstraße her zugänglich ist. Im Süden bzw. Südwesten bildet die ehemalige Hofstelle Köhler den Abschluss und im Osten wird das Plangebiet durch Grün- und Weideland in starker Hanglage begrenzt.

Der Planungsbereich erstreckt sich über die Gemarkung Wengern, Flur 6, Parzelle 454, die nördliche Teilfläche der Parzelle 595, zusätzlich soll eine Dreiecksfläche der Parzelle 641 arrondiert werden.

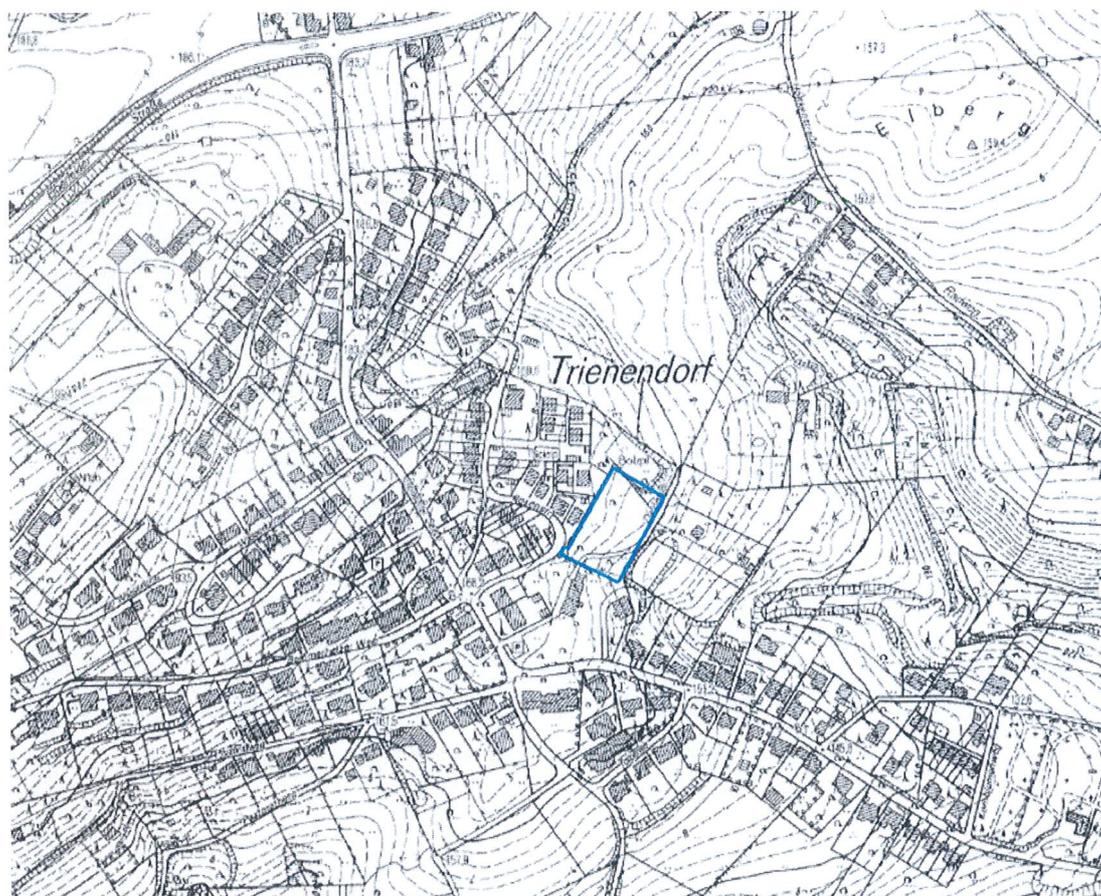


Abbildung 1: Übersichtsplan

## 3.2 Darstellung der Bestandssiedlung

### 3.2.1 Umgebungs- und Plangebietsbeschreibung

Im Nordwesten des Plangebietes im Verlauf der Rosenstraße ist eine Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern vorhanden. Im Südwesten und -osten findet man stark aufgelockerte Einzelhausbebauung (Streubebauung).

Die zur Bebauung anstehende Fläche ist eine Obstwiese mit Grabelandnutzung die z. T. verbracht ist. Vereinzelt wurde Nadelgehölz gepflanzt und eine Ausweitung von großen Brombeersträuchern hat durch die Verbrachung stattgefunden. Die Topologie des Geländes ist mit vier Metern Höhendifferenz von Nordwest nach Südost bei ca. 50m Breite recht lebhaft.

### 3.2.2 Versorgungs- und Erschließungssituation

Das Plangebiet soll über die direkt angrenzende Rosenstraße über eine eigene Stichstraße erschlossen werden, sämtliche Versorgungsleitungen sind hier vorhanden (Strom/Gas/Wasser/Tel). Die städt. Mischkanalisation befindet sich schon im Plangebiet, da diese von der Rosenstraße zur Trienendorfer Straße Richtung Ortskern Wetter-Wengern über Privatgrundstück(e) geführt wird.

Mit der Erschließung muß ein Privatweg umverlegt werden, der die Zugänglichkeit zu den Grundstück Grundstücksparzellen 320, 596, 597 gewährleistet. Diesbezüglich ist im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingeräumt, die auch durch die Umverlegung erfüllt wird. Zusätzlich wird diesbezüglich ein Baulast eingetragen.

## 3.3 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet erweitert die Wohnbebauung der Rosenstraße im Südosten und grenzt an die Bebauung an der Dahlienstraße und die Hofstelle Köhler, die wiederum an die Trienendorfer Straße mündet.

Somit wird ein Siedlungsverbund zwischen den einzelnen Bestandsbebauungen erwirkt.

Die Bestandsbebauung ist im Wesentlichen durch eine offene Bauweise mit Einfamilien-, sowie Doppel- und Reihenhäusern geprägt.

Zwei Mehrfamilienhäuser im Kreuzungspunkt Trienendorfer Straße – Rosenstraße bilden die Ausnahme des Gebietes.

Das Gesamtgebiet ist somit vorwiegend bis ausschließlich der Wohnnutzung zuzuschreiben. Die Bebauung ist weitgehend mit Satteldächern in anthrazit und rot ausgeführt.

Im Nordosten des Plangebietes liegt in Anbindung an die Weideflächen eine begrünte Ballspielfläche, die ebenfalls an die Bebauung des Wohngebietes aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rosenstraße Nr.1 der Stadt Wetter (Ruhr)“ anschließt. Diese Ballspielfläche stellt den „sozialen Verbund“ in diesem Wohngebiet dar, da die gesamte östliche Seite der Wohnbebauung Rosenstraße auch durch interne Wegeführung Anbindung an diese Ballspielfläche hat.

### **3.4 Verkehrsanbindung des Plangebietes**

#### **3.4.1 Verkehrsanbindung mit KFZ**

Die örtliche Anbindung zum Ortskern Wengern und nach Witten Bommern führt über die Trienendorfer Straße.

Überörtliche Verkehrsanbindungen finden sich in Wetter-Volmarstein zur A 1 und Witten Herbede zur A 43.

#### **3.4.2 Verkehrsanbindung mit ÖPNV**

Die ÖPNV Anbindung ist ab dem Ortskern Wetter/Wengern zentral in alle Richtungen über den HBF Wetter gegeben.

Die VRR Linien 593, 554, 593/1, 591, sowie die SB 38 bieten vielfältige Anbindungsmöglichkeiten.

Die Busanbindung besteht mit der Buslinie 379, Haltestelle Elberfelder Straße / Trienendorfer Straße, über Witten.

## **4 Planungsrecht**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan FNP**

Der gültige Flächennutzungsplan, der 2006 Rechtskraft erlangt hat, stellt für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.7 "Rosenstraße / Dahlienstraße" Wohnbaufläche dar.

Der Siedlungsschwerpunkt Wetter-Trienendorf befindet sich westlich des Gebietes.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes EN Raum Witten-Wetter-Herdecke erstreckt sich angrenzend bis an den östlichen Rand der Dahlienstraße. Das Plangebiet ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbaufläche aufgenommen worden.

Für den Bereich wird das Entwicklungsziel Erhaltung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen dargestellt. Der Landschaftsplan tritt im Bereich des Plangebietes zurück. Das im Landschaftsplan ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet "Elberg" erstreckt sich östlich des Gebietes in einer Entfernung von 250 m vom Elberg in den angrenzenden Talraum.

### **4.4 Freiraumplanung der Stadt Wetter (Ruhr)**

In den Leitbildern für den Freiraum der Stadt Wetter (Ruhr) wird das Gebiet als Suchraum für stützende puffernde Maßnahmen um eine Kernzone, Anreicherung von Verbundelementen und Lebensräumen ausgewiesen. Es sind Leitbilder für Flächennutzung, Erholung, Bodenschutz, Klima-Lufthygiene, Landschaftsbild und Wasser entwickelt worden. Daraus sind Potentiale und Defizite im Bereich Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung festgestellt worden (Wetter 2003).

## 5 Städtebaulicher Entwurf

### 5.1 Planungsziele

- Entwicklung der als Plangebiet deklarierten Freifläche als Abrundung des Siedlungsrandes mit angemessener Bebauungsmöglichkeit zur Verhinderung der weiteren Zersiedlung der Außenbereiche.
- Stärkung und Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.
- Adäquate Freiraumgestaltung zur naturnahen Wohnraumgestaltung, sowie sozialer Brückenschlag in das bestehende Wohngebiet.
- Nutzung der Topologie zur optimalen Ausnutzung von Wohnqualität und Freiraum.
- Entwicklung einer möglichst belastungsfreien Verkehrsanbindung des Neusiedlungsbereichs in die Bestandsbebauung.

### 5.2 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Zur sinnvollen Ausnutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken wird das sich von Südwest nach Nordost erstreckende Plangebiet identisch mittig erschlossen, so dass im nordwestlichen Teil (WA<sub>1</sub>) zwei Einfamilienhäuser und vier Doppelhaushälften, sowie im südöstlichen Teil (WA<sub>2</sub>) vier Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus planbar sind.

Die an die Bestandsbebauung und an die begrünte Ballspielfläche grenzenden, in der WA<sub>1</sub> liegenden Häuser werden in ihrer Höhenlage harmonisch angepasst, so dass eine Eingliederung in das Landschaftsbild erfolgt.

Die geplante öffentliche und verkehrsberuhigte Erschließungsstraße verläuft gradlinig, beinahe auf einer Höhenlinie und erschließt mittig das Wohngebiet.

Die Straße liegt 0,6 m unterhalb der Grundstücksebene des WA<sub>1</sub>-Gebietes, wodurch der erste, geringfügige Teil, der durchgängig ca. 4m Höhendifferenz von Nordwest nach Südost abgefangen wird.

Das südöstliche Baufeld, das als WA<sub>2</sub> festgelegt ist, soll durch die Errichtung von teilweise als Wohnfläche nutzbaren Untergeschossen die Geländetypologie amortisieren und eine nutzungsorientierte, in die natürliche Weidelandschaft übergehende Gartenfläche ermöglichen.

Die geplante Erschließung ist als Sackgasse konzipiert und findet Ihren Zugang im Anfangsbereich der Rosenstraße, so dass die Bestandsbebauung nur im geringen Maße durch zusätzlichen Verkehr beeinträchtigt wird.

Im Nordosten läuft diese in eine Wendefläche, die auch als Aufstellfläche für Müll- und Rettungsfahrzeuge dient aus. Eine fußläufige Wegeverbindung zu den Freizeitangeboten im Bereich der begrünten Ballspielfläche und des davon nahegelegenen Kinderspielplatzes wird aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem mit Stauraumkanal für Niederschlagswasser errichtet und in den bestehenden Mischkanal in der Form eingeleitet, als dass das Schmutzwasser direkt eingeleitet wird und das Regenwasser gedrosselt zugeführt wird.

Ein späterer Umschluss in das geplante städtische Trennkanalsystem ist dann ohne größeren Aufwand möglich.

### 5.3 Ruhender Verkehr

Mit dem Stellplatzschlüssel 2:1 wird der Bedarf der Anwohnerstellplätze auf den Baugrundstücken der geplanten Häuser realisiert.

Diese werden im Bauwich mittels Garagen mit vorgelagertem Stellplatz eingeplant. Insgesamt werden fünf öffentliche Stellplätze im Zuge des Erschließungsbaukörpers erstellt.

Hiervon befinden sich drei im Bereich des Wendehammers; im Straßenraum werden zwei Stellplätze an angesiedelten Baumscheiben untergebracht.

### 5.4 Grün- und Freiraumkonzept

Neben der vorwiegenden Nutzung als Ziergärten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Einfriedung der Grundstücksflächen nahezu gänzlich mittels einer Heckenbepflanzung, beispielweise mit Hainbuchen erfolgen.

Die im Plangebiet südöstlich liegende private Grünfläche soll ebenfalls mit Baum-, Strauch- und Buschwerk versehen werden.

Neben den zwei Straßenbäumen innerhalb der Straße sollen auch die im Nordosten gelegenen öffentlichen Stellplätze mit einer Heckenbepflanzung eingefasst werden.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Straßenbaukörper durch die verkehrsberuhigte Ausführung als Spielraum für Kinder maßgeblich genutzt wird und auch die nähere Umgebung durch Freizeitanlagen wie Spielplatz und begrünte Ballspielfläche, aber auch durch die natürliche Umgebung der Weideflächen und des Gutshofes Schulte-Elberg als sehr kinderfreundlich gelten dürfte.

### 5.5 Schallschutz

Da in unmittelbarer Nähe, nordöstlich vom Plangebiet sich in ca. 20 m Abstand ein ca. 20 x 40 m großer Rasenplatz mit zwei Holztoren, der als Ballspielfläche genutzt wird befindet, hat der Vorhabenträger die Geräuschimmissionen durch den Spielbetrieb von der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Abteilung Bautechnik für das Plangebiet prognostizieren und beurteilen lassen.

Grundlage der Beurteilung der Prognose ist die Freizeitlärm-Richtlinie, Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 15.01.2004 - V - 5 - 8827.5 - (V Nr. 1/04) -, wonach die beschriebene Ballspielfläche die Wohnnutzung in dem betroffenen Gebiet ergänzt und deren Schallimmission als sozialadäquater Lärm eingestuft wird.

Die Nutzung der Spielfläche findet regelmäßig nach der Schule ab ca. 15 Uhr statt und wird meist von Kindern ausgeübt.

In der Ferienzeit spielen Kinder oft bereits ab 10:00 Uhr auf der Fläche. Für Werkstage wird ein empirischer Wert von einer maximal 6-stündigen Nutzung frühestens ab 10.00 Uhr angenommen, somit kann die Ruhezeit von 6:00 Uhr bis 8:00 Uhr außer Acht gelassen werden.

Zur Beurteilung wird von einer vierstündigen Nutzung an Sonntagen ausgegangen, hier in der Zeit von 9:00 bis 13:00 Uhr sowie 15:00 bis 20:00 Uhr.

In der Ruhezeit von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr werden adäquate Anlagen kaum genutzt. Eine Einschränkung der Nutzung in diesem Zeitraum existiert bislang noch nicht. Dennoch wurde bei der Berechnung der Beurteilungspegel eine maximal einstündige Nutzungsdauer in diesem Zeitfenster angesetzt.

Nach Einschätzung der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Abteilung Bautechnik werden vergleichbare Anlagen auch in der Zeit von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr kaum genutzt. Auch hier wurde bisher keine Einschränkung der Nutzung festgelegt und wiederum wird eine einstündige Nutzung als Maximum angenommen.

Da die Nutzung der Spielfläche nach 22.00Uhr untersagt ist, fällt eine Betrachtung der nächtlichen Geräuschimmissionen nicht an.

Nach rechnerischer Untersuchung und Simulation am Computer auf Basis der Software CADNA/A wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Wallanlage (aus der früheren Vorhabenplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Rosenstraße“) mit einer Höhe von 0m - 1m im Südwesten, wie Südosten der Rasenfläche festgestellt, dass die Richtwerte nach Freizeitlärm-Richtlinie sowohl tagsüber als auch während der Ruhezeiten eingehalten werden können.

## **6 Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

Sämtliche bebaubare Flächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet sind die nach §4 Abs. 3 Nrn. 1,3,4,5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Das bestehende Umfeld zeigt eben diesen reglementierten Nutzungscharakter, der auch durch das neue Plangebiet unverändert bleiben soll, zumal die ausgeschlossenen Nutzungen das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich beeinträchtigen würden.

Die Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) entspricht dem Charakter des Wohngebietes und soll daher planungsrechtlich gesichert bzw. ermöglicht werden.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 – 21a BauNVO)

##### **6.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gemäß der Obergrenze nach §17 Abs. 1 BauNVO wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt.

Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,8.

### 6.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Dieser Ausgangspunkt in Meter über Normal Null ist die Grundlage für Festsetzungen bestimmter Bauteilhöhen der jeweiligen Gebäude.

Die  $TH_{max} = 4,50$  legt die maximale Traufhöhe von 4,50m über der EFH ü. NN als Differenzmaß fest und beschreibt die Höhe in der sich Außenwand und Dachhaut (Dacheindeckung) schneiden.

Entsprechende Firsthöhen ergeben sich durch die Angabe von  $FH_{max} = 9,50$ , also einer maximalen Firsthöhe von 9,50m über der EFH.

Diese Festlegungen schreiben die Integration in die Bestandsbebauung vor und sorgen zusätzlich für eine harmonische Abstimmung zwischen den einzelnen Gebäuden, sowie eine Beschränkung der Verschattung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### 6.1.2.3 Untergeschosse

Für das südöstliche Baufeld ( $WA_2$ ) wird nach §9 Abs.1 Nr.1 i. V. m. Abs. 3 BauGB festgelegt, dass maximal eine Nutzungsebene unterhalb der Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig ist.

Dies geschieht ausschließlich um einen vernünftigen und sinnvollen Umgang mit der bewegten Topologie zu gewährleisten.

### 6.1.3 Bauweise, Baugrenzen

[§9 Abs. 1 Nr. 2,4 u. 6 BauGB sowie §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO]

#### 6.1.3.1 Bauweise

Aufgrund der Bestandsbebauung und der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, eine Neubebauung in den Bestand zu integrieren, wurden Festsetzungen auf eine offene Einzel- und Doppelhausbebauung getroffen.

Insofern ist die städtebauliche Zielsetzung in allen Belangen gesichert.

#### 6.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Baugrenzen legen den überbaubaren Teil des Plangebietes fest, die mit einer Tiefe von 12 m für Doppelhausbebauung und mit einer Tiefe von 10 m für die Einfamilienhausbebauung festgesetzt werden.

Einen begrenzten Spielraum erhält man somit in der Wahl des Haustypen bei 12m Bautiefen, sowie in der Ausrichtung der Häuser, wobei nur eine Südost- bzw. Nordwestausrichtung sinnvoll erscheint.

Die Baufelder des  $WA_1$ - und  $WA_2$ - Gebietes sind in ihrem Verlauf von Südwest nach Nordost verlaufend, zeilenförmig festgelegt und richten sich an der direkt angrenzenden Bestandsbebauung aus, wodurch die städtebauliche Ordnung hergestellt ist. Die Hauptfirstrichtung legt fest, dass die Gebäude weitgehend traufständig zur Erschließungsstraße angeordnet sind.

#### 6.1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen gem § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die festgelegte Grundflächenzahl einzuhalten ist.

## 6.2 Stellplätze und Garagen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB sowie §12 BauNVO)

Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St, Ga). Überdachte Stellplätze sind wie Garagen zu behandeln.

Auf den Garagen- und Stellplatzzufahrten sind vorgelagerte Stellplätze zulässig. Dies bewirkt ein Verbleib der privaten KFZ in geordneter Form auf den privaten Flächen, verhindert eine zusätzliche Versiegelung der privaten Freiflächen und gewährleistet eine vernünftige Funktionalität des öffentlichen Straßenraumes, da dieser nicht unnötig durch parkende KFZ verstellt wird.

## 6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

### 6.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Die geplante Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Festsetzung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ als Sackgasse erstellt, um eine Reduzierung der Verkehrsmenge und -geschwindigkeit zu erreichen. Somit kann auch der öffentliche Straßenraum als tendenziell verkehrssicherer, kindergerechter Spielraum dem gesamten Wohnumfeld dienen.

### 6.3.2 Anpflanzungen in der Verkehrsfläche

Es werden zwei Baumscheiben sowie eine Heckenanpflanzung an den nordöstlich gelagerten drei öffentlichen Stellplätzen angelegt. Hier sind die entsprechenden Bepflanzungen aus der Pflanzliste und die entsprechenden Hinweise aus dem Umweltbericht (2.Teil der Begründung) anzuwenden.

## 6.4 Private Grünfläche

An der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine ca. 485m<sup>2</sup> große private Grünfläche, die gärtnerisch und naturnah zu gestalten und zu erhalten ist.

Aus dieser Grünfläche wird der bestehende Zufahrtsweg zu den Grundstückspartellen 320, 596, 597, etc., der mit Geh- und Fahrrecht innerhalb des Plangebietes belegt ist, unter Nutzungszweckerhalt verlegt.

Die Verlegung erfolgt etwa mittig in der projektierten Erschließungsstraße durch das WA<sub>2</sub> Gebiet von nordwest nach südost und trifft hier auf den ursprünglichen Wegeverlauf auf den Nachbarparzellen. Die neue Wegeparzelle wird mit einem *Geh- und Fahrrecht mit Zweckbestimmung sowie Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers* belegt.

Somit schafft die „bereinigte“ Grünfläche eine natürliche Ruhezone zur südöstlichen Bestandsbebauung.

## **6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

[§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB]

### **6.5.1 Baumscheiben und Baumanpflanzungen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden zwei Baumscheiben angelegt. Die Größe der Baumscheiben richtet sich insbesondere auf die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume.

Die Pflanzbeete werden nach ortsüblichen Mustern erstellt und zur Pflege und Pflanzgestaltung den Anwohnern überlassen.

### **6.5.2 Öffentliche Stellplätze**

Die öffentlichen Stellplätze im Verkehrsraum werden mit großfugigem Pflaster ausgeführt. Diese Art der Pflasterung erhält auf Dauer die Funktionsfähigkeit des Wasserdurchlasses, was als zusätzliche Bewässerungsfläche für die Baumscheiben angesehen werden kann.

### **6.5.3 Anzulegende Heckenstruktur**

Neben der vorwiegenden Nutzung als Ziergärten der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Einfriedung der Grundstücksflächen nahezu gänzlich mittels einer Heckenbepflanzung, beispielsweise mit Hainbuchen erfolgen.

Ebenso sollen die nordöstlich gelegenen öffentlichen Stellplätze gegen die begrünte Ballspielfläche mittels Heckenanpflanzung abgegrenzt werden.

### **6.5.4 Umgang mit im Plangebiet nicht kompensierbaren Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der den 2. Teil dieser Begründung bildet, sind die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht kompensierbaren Eingriffe werden innerhalb des Stadtgebietes ausgeglichen, avisierte Maßnahmen sind die Entsiegelung von Flächen am Geschwister Scholl Gymnasium sowie am ehemaligen Standort der Stadtbetriebe an der Mühlenfeldstraße. Art und Umfang der Maßnahmen werden im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

## 6.5.5 Pflanzliste

### L.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn  
Castanea sativa, Eßkastanie  
Fagus sylvatica, Rotbuche  
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche  
Prunus avium, Vogel-Kirsche  
Quercus petraea, Trauben-Eiche  
Quercus robur, Stiel-Eiche  
in den feuchteren Bereichen am Graben  
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle  
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche  
Salix alba, Silber-Weide

### L.2 Baumarten II. Ordnung

Acer campestre, Feld-Ahorn  
Betula pendula, Sand-Birke  
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche  
Salix caprea, Sal-Weide  
Sorbus aria, Mehlbeere  
Sorbus aucuparia, Eberesche  
Sorbus intermedia, Schwedische  
Mehlbeere  
Sorbus torminalis, Elsbeere

### L.3 Kletterpflanzen für Wandbegrünungen:

Clematis vitalba, Waldrebe  
Clematis montana, Berg-Waldrebe  
Euonymus fortunei "Vegetus", Kletter-  
Spindel  
Hedera helix, Efeu  
Hydrangea hortensis, Kletterhortensie  
Lonicera periclymenum, Wald-Geißblatt  
Lonicera hennryii, Henryis- Geißblatt  
Lonicera caprifolium, Durchwachs.  
Geißblatt  
Parthenocissus inserta, Wilder Wein  
Parthenocissus quinquefolium, Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata, Wilder Wein  
Polygonum aubertii, Schlingknöterich

### L.4 Straucharten für freiwachsende oder geschnittene Hecken:

Amelanchier laevis, Kahle Felsenbirne  
Caragana arborescens, Erbsenstrauch  
Carpinus betulus, Hainbuche(x)  
Cornus mas, Kornelkirsche  
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel  
Corylus avellana, Hasel  
Crataegus monogyna, Eingrif. Weißdorn(x)  
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster(x)  
Mespilus germanica, Mispel  
Prunus spinosa, Schlehdorn  
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn  
Rhamnus frangula, Faulbaum  
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere  
Ribes uva-crispa, Stachelbeere  
Rosa arvensis, Kriechende Rose  
Rosa canina, Hunds-Rose  
Rosa dumetorum, Hecken-Rose  
Rosa rubiginosa, Apfel-Rose  
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere  
Rubus ideaus, Himbeere  
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa, Trauben-Holunder  
Salix aurita, Ohr-Weide  
Salix cinerea, Graue Weide  
Salix repens "argentea", Kriech-Weide  
Sarthamnus scoparius, Besenginster  
Syringa vulgaris, Gartenflieder  
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball  
Immergrüne  
Ilex aquifolium, Stechpalme  
Juniperus communis, Wacholder (V)  
Taxus baccata, Eibe

(x) für Schnitthecken geeignet

Angegebene Pflanzliste ist Grundlage zur Bepflanzung, die im Umweltbericht als 2. Teil dieser Begründung näher beschrieben und festgesetzt wird.

## 6.6 Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

[§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB]

### 6.6.1 Sicherung der Zugänglichkeit von Grundstücken

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Zufahrtsweg zu den Grundstückspartellen 320, 596, 597,

Dieser Zufahrtsweg muss unter Nutzungszweckerhalt verlegt werden.

Die Verlegung erfolgt etwa mittig in der projektierten Erschließungsstraße durch das WA<sub>e</sub> Gebiet von Nordwest nach Südost und trifft hier auf den ursprünglichen Wegeverlauf auf den Nachbarparzellen.

Das Geh- und Fahrrecht ist im Grundbuch gesichert und erhält durch die Umverlegung seinen Fortbestand. Nötige Grunddienstbarkeiten und Baulasten werden durch ein *Geh- und Fahrrecht mit Zweckbestimmung sowie Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers* aktualisiert.

### 6.6.2 Rad- und Fußweg

Der geplante Rad- und Fußweg dient dem sozialen Brückenschlag von Bestandsbebauung und Neuplanung.

Da der geplante Weg für viele eine Abkürzung zur begrünten Ballspielfläche darstellt, wird somit eine Einbindung der neuen Anwohner in die Gruppe der alteingesessenen Anwohner beschleunigt.

## 7 Gestalterische Festsetzungen

[§86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB]

### 7.1 Zielsetzung der gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der harmonischen Einfügung der Neubebauung in den Bestand, sowie einer harmonischen Eingliederung in das Ortsbild.

Des Weiteren soll ein sinnvoller Umfang und Umgang mit der Natur für das Gesamtbild der Neubebauung für die Allgemeinheit und der Wohnqualität jedes Einzelnen gewährleistet werden.

Insbesondere bei einer Doppelhausbebauung darf nicht das Privateigentum im Vordergrund stehen, sondern das gestalterische Gesamtbild des Gebäudekörpers.

### 7.2 Dachneigungen, Dachaufbauten

Es sind nur Satteldächer mit maximal 45° Dachneigung, Traufhöhen von max. 4,50m und Firsthöhen von max. 9,50m zulässig mit Ausnahme der Nebenanlagen.

Dachaufbauten auf Doppelhäusern sind nur bis zu 50% und auf Einfamilienhäusern nur bis 40% der Wandlänge je Hausseite und Wohngebäude zulässig.

### 7.3 Doppelhäuser

Je ein Doppelhaus ist in Bezug auf Dachform und Fassadengestaltung (hier nur Materialwahl), sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen. Generell sind die Dachflächen mit Dachsteinen Farbe Anthrazit bzw. Schwarz auszuführen, lasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Für Fassaden sind grundsätzlich nur heller Putz und rotes bis rotbräunliches Ziegelverblendmauerwerk zulässig.

## **7.4 Garagen**

Garagen sind hinsichtlich Ihrer Eignung für extensive Begrünung nur mit Flachdächern zu errichten. Für Fassaden sind grundsätzlich nur heller Putz und rotes bis rotbräunliches Ziegelverblendmauerwerk zulässig.

## **7.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten unversiegelt anzulegen bzw. die Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu belassen. Entsprechende Begrünungen und gärtnerische Gestaltung der privaten Gartenbereiche sind entsprechend vorzusehen.

## **7.6 Vorgärten**

Vorgartenflächen (Flächen zwischen Straßenraum und straßenseitiger, vorderer Gebäudeflucht) sind, mit Ausnahme der befestigten Flächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Befestigte Flächen (Zuwegungen, Hauseingänge, etc.) dürfen 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

# **8 Hinweise**

## **8.1 Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Den Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet liegen die Ermittlungen zum Bestand, zur Bewertung der Eingriffe und zur Gestaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, zugrunde. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht kompensierbaren Eingriffe werden innerhalb des Stadtgebietes ausgeglichen, avisierte Maßnahmen sind die Entsiegelung von Flächen am Geschwister Scholl Gymnasium sowie am ehemaligen Standort der Stadtbetriebe an der Mühlenfeldstraße. Art und Umfang der Maßnahmen werden im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

## **8.2 Entwässerung**

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Baugebietes ist im Entwässerungskonzept dargestellt, das Anlage zum Durchführungsvertrag und zur Begründung ist.

Das Entwässerungskonzept ist bereits in der Detailplanung erstellt und muß noch zur Genehmigung gebracht werden.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem mit Stauraumkanal für Niederschlagswasser errichtet und in den bestehenden Mischkanal in der Form eingeleitet, als dass das Schmutzwasser direkt eingeleitet wird und das Regenwasser gedrosselt zugeführt wird.

Ein späterer Umschluss in das geplante städtische Trennkanalsystem ist dann ohne größeren Aufwand möglich.

### **8.3 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG.)

### **8.4 Städtebauliche Verträge**

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört der Durchführungsvertrag, in dem der Vorhabenträger sich zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet.

Kostenträger für die Durchführung ist allein der Vorhabenträger, der die erstellte Erschließung in Form des Kanalsystems, des öffentlichen Straßenbaukörpers und der Kompensationsmaßnahmen aus Natur und Landschaft kostenfrei der Stadt Wetter (Ruhr) bzw. dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) übergibt.

Nähere Regelungen werden im Erschließungsvertrag gem. §§ 11, 124 BauGB getroffen.

Die weitere Vermarktung der Neubaugrundstücke über den Vorhabenträger ist beabsichtigt.

## **9 Bodenordnende Maßnahmen**

Die nördliche Teilfläche der Gemarkung Wengern, Flur 6, Parzelle 595 bildet den Hauptteil des Plangebietes, zusätzlich soll eine Dreiecksfläche der Parzelle 641 arrondiert werden.

Im Zufahrtsbereich der geplanten, öffentlichen Erschließung befindet sich die Parzelle 454, mit einer Größe von 10m<sup>2</sup>.

Die Parzellen müssen entsprechend ihren Nutzungsbestimmungen geteilt und ggf. in ihren wechselseitigen Teilstücken wieder nutzungsspezifisch vereinigt werden.

Um den Erschließungsbaukörper werden ausschließlich Einzelgrundstücke für jedes Einzelhaus und jede Doppelhaushälfte gebildet. Im Zuge der Parzellierung werden - durch Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten - Wegerechte und Leitungsrechte, ggf. weitere bautechnisch erforderliche Rechte festgelegt.

Der Straßenbaukörper und das Kanalsystem wird nach Fertigstellung mit allen Rechten und Pflichten an die Stadt Wetter (Ruhr) bzw. den Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) kostenfrei übergeben.

Nähere Regelungen werden im Erschließungsvertrag gem. §§ 11, 124 BauGB getroffen.

## 10 Städtebauliche Zahlenwerte

### Gliederung Gesamtgrundstück

Gesamte Grundstücksfläche	4402,51 m <sup>2</sup>	100,00%
Ausgewiesene WA-Fläche	3126,94 m <sup>2</sup>	71,03%
Private Wegefläche	89,80 m <sup>2</sup>	2,04%
Private Grünfläche	485,47 m <sup>2</sup>	11,03%
Straßenfläche	584,85 m <sup>2</sup>	13,28%
Öffentliche Parkplätze	59,60 m <sup>2</sup>	1,35%
Baumscheiben / Grünanpflanzung	39,71 m <sup>2</sup>	0,90%
Rad- und Fußweg	16,14 m <sup>2</sup>	0,37%

### Gliederung WA-Fläche

WA-Fläche	3126,94 m <sup>2</sup>	100,00%
Überbaubare Fläche	876,00 m <sup>2</sup>	28,01%
Nebenanlagen	696,00 m <sup>2</sup>	22,26%
Gartenfläche	1554,94 m <sup>2</sup>	49,73%

Stadt Wetter (Ruhr), den

Sell  
[Fachbereichsleiter Bauwesen]