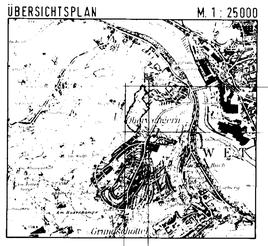
STADT WETTER (RUHR)

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

"OBERWENGERN — AM WILSHAUSE"

1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 2 Abs. 7 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN VERBINDUNG MIT § 13 Abs. 1 BAUGESETZBUCH.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25000



Aufhebung eines Teilbereichs an der Straße Am Wilshause im Einmündungsbereich der zukünftigen Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause / Stetroter Weg"

RECHTSGRUNDLAGEN

GEMÄSS §§ 1-4 u. 8 ff. DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) IN VERBINDUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER NEUFASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. I S. 127) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990. SOWIE § 81 Abs. 4 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN, DEM WOHNUNGSBAUERLEICHTERUNGSGESETZ VOM 17.05.1990, DEM MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH VOM 1.06.1990 SOWIE DEM INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993.

GEMARKUNG: VOLMARSTEIN FLUR: 3 UND GEMARKUNG: WENGERN FLUR: 12

MASSSTAB : 1:500

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT DIE BEGRUNDUNG

Verfahrensleiste Aufhebung Teilbereich 1

	DIESER PLAN IST VOM STADTENTWICKLUNGS- UND BAUAUSSCHUSS DER STADT WETTER (RUHR) AM 08.04.2003 ZUR ÖFFENTL. AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGESETZBUCHES BESCHLOSSEN WORDEN UND HAT AN DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 22.04.2003 BIS 29.05.2003 EINSCHLIESSLICH ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. WETTER (RUHR), DEN FACHBEREICHSLEITER BAUWESEN	FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES WETTER (RUHR), DEN 23.06.1995 GEZ. DIEKMANN DER STADTDIREKTOR GEZ. SCHOTT DER STADTBAURAT	DER RAT DER STADT WETTER (RUHR) HAT AM 18.05.1995 NACH § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. WETTER (RUHR), DEN 18.05.1995 GEZ. G. STEUER BÜRGERMEISTER ~~RATSMITGLIED~~ GEZ. PFITZNER SCHRIFTFÜHRER	MIT DER OFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 27.06.1995 IST DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. WETTER (RUHR), DEN 27.06.1995 I. A. GEZ. SELL DER STADTDIREKTOR
DER RAT DER STADT WETTER (RUHR) HAT AM 16.10.2003 NACH § 10 DES BAUGESETZ BUCHES DIESEN ABHEBUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WETTER (RUHR), DEN SCHRIFTFÜHRER BÜRGERMEISTER	DER AUFHEBUNGSBESCHLUSS IST AM 31.10.2003 GEM. § 10 DES BAUGESETZBUCHES ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. ZUR EINSICHTNAHME FÜR JEDERMANN IST DIESE AUF DAUER GESICHERT. WETTER (RUHR), DEN FACHBEREICHSLEITER BAUWESEN	AUFHEBUNG EINES TEILBERICHS GEM. § 2(1) IN VERBINDUNG MIT § 2(4) BauGB AUFHEBUNGSBEREICH	

Gemarkung : Wengern
Flur : 12

Gemarkung : Volmarstein
Flur 3

Bebauungsplan Nr. 31 d
"Hover Weg"

Hover Weg

Hoffmann-v. Fallersleben-Straße

Bauschuttauffüllung

Obstwiese

66a TIEFGARAGE

EIN- UND AUSFAHRT

ZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER UND ANZAHL DER GESCHOSSE (VORHANDEN)
- NEBENGEBÄUDE (GARAGEN, SCHEUNE, SCHUPPEN) VORHANDEN
- ABZUBRECHENDES NEBENGEBÄUDE
- ZAUN
- KANALDECKEL
- EINLAUF
- LATERNE
- BACHLAUF
- BÖSCHUNG
- FLÄCHE MIT BAUMBESTAND
- HÖHENLINIEN
- 115.95 GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANGABE
- GRENZE DER NUTZUNGSART
- MAUER
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEINE
- 1645 FLURSTÜCKSNUMMER
- GEMARKUNGSGRENZE
- 147 POLYGONPUNKT
- D GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ (NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN)
- BAUSCHUTTAUFFÜLLUNG, SCHLAMMANFÜLLUNG
- RADIUS STRASSENACHSE z.B. R=10
- BRÜCKE MIT WIDERLAGER

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLACHENZAHL	GESCHOSSFLACHENZAHL
BAUWEISE	DACHNEIGUNG UND DACHFORM

II. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB SOWIE §§ 3 U. 4 BauNVO)
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB SOWIE § 16 BauNVO)
- (1,2) GESCHOSSFLACHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (Z.B. GFZ 1.2)
- 0,4 GRUNDFLACHENZAHL (Z.B. GRZ 0.4)
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. 3 GESCHOSSE)

3. BAUWEISE-, BAUGRENZE (§ 9 (1) 2 BauGB UND §§ 22 U. 23 BauNVO)
- O OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- 139.29 HÖHENPUNKT AUF STRASSENACHSE
- F FUSSWEG

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Nr. 1 (13) BauGB)
- ABWASSERLEITUNG

6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)
- GRÜNFLÄCHE
- Ö ÖFFENTLICH
- P PRIVAT
- SPIELPLATZ
- PARKANLAGE

8. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) 18 BauGB)
- FLÄCHE FÜR WALD

HINWEIS:
ES WIRD ANGEREGT IM PLANGEBIET UNVERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER Z.B. VON DACHFLÄCHEN AUF DEN EIGENEN GRUNDSTÜCK ZUR VERSICKERUNG ZU BRINGEN. DIE SICKERFÄHIGKEIT DES BODENS IST HIERBEI VORHER NACHZUWEISEN.

HINWEIS:
DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ZWISCHEN HAYONSTRASSE UND DER GEPLANTEN HAUPTERSCHLIESSUNGSSTRASSE DIENT NUR DER ERSCHLIESSUNG DER ANGRENZENDEN BAUFLÄCHEN. EINE REGELMÄSSIGE DURCHFAHRT IST DURCH BAULICHE MASSNAHMEN ZU UNTERBINDEN, NUR IM NOTFALL IST DIE DURCHFAHRT AUS DEM BAUGEBIET IN DIE HAYONSTRASSE ZU ERMÖGLICHEN.

HINWEIS:
IM ÖSTLICHEN BEREICH DER BAUSCHUTTAUFFÜLLUNG IST EINE WASSERDICHTE DECKSCHICHT AUFZUBRINGEN. SOFERN DIESER BEREICH NICHT BEBAUT WIRD, IST DER BODEN UMFASSEND AUSZUKOFFERN UND AUF EINER ZUGELASSENEN DEPONIE ZU ENTSORGEN.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN
- einerhalb privater Grünflächen ist auf Einzelgrundstücken je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von 16 - 25 cm in 1 m Höhe über Bodenfläche zu pflanzen.
- auf je 200 m² der privaten Grünflächen ist ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 15 - 18 cm in 1 m Höhe über Bodenfläche zu pflanzen.
- die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind anzurechnen.

GRENZEINFRIEDUNGEN
- Einfriedungsmauern sind nicht zulässig
- Grenzeinfriedungen sind als freiwachsende oder als formgeschnittene Hecke zu bepflanzen und zu erhalten
  - freiwachsende Hecke aus mindestens 2 x versetzpflanzten Sträuchern, Pflanzgröße zur Neupflanzung mindestens 60 - 100 cm hoch, Pflanzmenge 1 Stück/m
  - formgeschnittene Hecke aus mindestens 2 x versetzpflanzten Sträuchern, Pflanzgröße zur Neupflanzung mindestens 60 - 100 cm hoch, Pflanzmenge 3 Stück/m

STÜTZMAUERN
- Stützmauern sind mindestens zu 50% der anfänglichen Ansichtsfläche mit schlingenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen und zu erhalten

STELLFLÄCHEN
- je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen
- ebenerdige Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag, z.B. Ökopflaster, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster herzustellen, falls keine wasserdichtere Regelung diesem widerspricht

ZUFAHRTEN UND FUSSWEGE
- für notwendige Zufahrten und Fußwege sind befestigte, aber nicht versiegelte Flächen (Asphalt) zulässig.

TIEFGARAGEN
- auf Tiefgaragen ist eine Oberbodenanordnung zur Bepflanzung mit Bäumen von mindestens 60 cm und mit Sträuchern von mindestens 30 cm herzustellen.

ARTENAUSWAHL ZUR NEUPFLANZUNG
In Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten festgesetzt:

GROSSKRONIGE BÄUME
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Fagus silvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Birke
- Rotbuche
- Gemeine Esche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Winterlinde

KLEINKRONIGE BÄUME
- Carpinus betulus
- Crataegus laevigata
- Malus in Sorten
- Prunus in Sorten
- Sorbus aucuparia
- Obstbäume als Hochstamm
- Hainbuche
- Rotdorn
- Zierapfel
- Zierkirsche
- Eberesche

STRÄUCHER UND HEISTER FÜR DIE SCHUTZPFLANZUNG
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Fagus silvatica
- Prunus avium
- Prunus spinosa
- Quercus robur
- Rosa canina
- Sorbus aucuparia
- Hainbuche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Rotbuche
- Vogelkirsche
- Schlehe
- Stieleiche
- Hundsrose
- Eberesche

HECKEN
- Freiwachsende Hecke
- Amelanchier lamarckii
- Berberis in Arten
- Buddleja in Arten
- Cornus mas
- Deutzia in Arten
- Forsythia in Arten
- Kerria in Arten
- Kolkwitzia amabilis
- Philadelphus in Arten
- Pinus nigra
- Prunus laurocerasus
- Ribes in Arten
- Rosa in Arten
- Spiraea in Arten
- Syringa in Arten
- Viburnum in Arten
- Weigela hybrida
- Beerenobststräucher

Formgeschnittene Hecke
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Crataegus monogyna
- Fagus silvatica
- Ilex aquifolium
- Ligustrum vulgare
- Taxus baccata

STÜTZMAUERN
- Clematis in Arten
- Hedera helix
- Hydrangea petiolaris
- Lonicera in Arten
- Parthenocissus in Arten
- Polygonum aubertii
- Rosa in Arten
- Rubus un Arten
- Felsenbirne
- Berberitze
- Sommerflieder
- Kornelkirsche
- Deutzie
- Forsythie
- Ranunkelstrauch
- Kolkwitzie
- Falscher Jasmin
- Schwarzkiefer
- Kirschlorbeer
- Ziespohannsbeere
- Strauch-Mädesse
- Silberstrauch
- Flieder
- Schneeball
- Weigelie
- Eibenbaum
- Hainbuche
- Weißdorn
- Rotbuche
- Stechpalme
- Liguster
- Tafeleibe
- Waldrebe
- Efeu
- Kletterhortensie
- Geißblatt
- Wilder Wein
- Knöterich
- Kletterrose
- Brombeere

9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 U. 25 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUME
- UMGRENZUNG DER FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- PRO 75 m² DER FESTGESETZTEN FLÄCHE IST 1 BAUM, STAMMUMFANG 0,16 - 0,25 m ANZUPFLANZEN ZUZÜGLICH PRO 10 m² DER FESTGESETZTEN FLÄCHE IST 1 HEISTER, HÖHE 1,00 - 2,00 ANZUPFLANZEN
- PRO 1 m² DER FESTGESETZTEN FLÄCHE IST 1 STRAUCH, HÖHE 0,60-1,00 m ANZUPFLANZEN
- ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN MIT EINEM STAMMUMFANG VOM 0,16 - 0,25 m

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- a. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN. (GEMÄSS § 9 (1) 4 UND 22 BauGB)
- 66a TIEFGARAGE GEMEINSCHAFTSGARAGEN (TIEFGARAGE)
- 6St GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- b. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND GEMÄSS § 9 (1) 26 BauGB
- c. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, DER STADT WETTER (RUHR) UND DER AVU. (GEMÄSS § 9 (1) 21 BauGB)
  - gr GEHRECHT fr FAHRRECHT lr LEITUNGSRECHT
- d. ABGRENZUNG DER BAUFLÄCHE, DIE ÜBER FESTGESETZTE BELASTUNGSFLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER ANLIEGER, DER STADT WETTER (RUHR) UND DER AVU ERSCHLOSSEN WIRD.
- e. GRENZE DES RÄMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (GEMÄSS § 9 (7) BauGB) — UMGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- f. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS. (GEMÄSS § 16 (5) BauNVO)

11. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 81 ABS. 4 BauONW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BauGB)
- a. FD FLACHDACH
- b. SD SATTELDACH
- c. DACHNEIGUNG (Z.B. 45°)

12. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- A AUF DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SIND AUSSERHALB DER FÜR GARAGEN ODER STELLPLÄTZE FESTGESETZTEN FLÄCHEN NEBENANLAGEN NACH § 14 (1) BauNVO SOWIE DIE NACH LANDESRECHT IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIGEN ANLAGEN NICHT ZULÄSSIG.

HINWEISE

PRIVATGÄRTEN
Für die Bepflanzung der Privatgärten wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen und deren gärtnerische Zuchtformen empfohlen.
Säulenförmige Gehölze, sowie zwerfartige Laubstrauchen und ortsfremde Ziergehölzen (z. B. Zedern, Scheinzypressen, Wacholder) sollen vermieden werden.

WANDFLÄCHEN- UND DACHFLÄCHENBEGRÜNUNG
- aus landschaftsästhetischen und -ökologischen Gründen ist eine Begrünung der Wand- und Dachflächen empfehlenswert.

- WANDFLÄCHEN
  - es sollten mindestens 30 % der Außenwandflächen von Gebäuden mit Kletter- und/oder Schlingpflanzen begrünt werden.
- DACHFLÄCHEN
  - es sollten mindestens 50 % der Flachdachflächen (Garagen) mit mindestens einer trockenhaltsresistenten, extensiven Dachbegrünung versehen werden.

KATASTERSTAND 08.10.1991

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 3111)

DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG IST GEOMETRISCH EINDEUTIG

SCHWELM, DEN 06.07.1994
ENNEPE-RUHR-KREIS.
DER OBERKREISDIREKTOR
I.A. GEZ. WIRTZ

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFES
WETTER (RUHR) DEN 06.07.1994
GEZ. DIEKMANN DER STADTDIREKTOR GEZ. SCHOTT DER STADTBAURAT

DER RAT DER STADT WETTER (RUHR) HAT AM 12.12.1991 DEN GEMASS § 2 BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ERFOLGREICHEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST. DIESER BESCHLUSS WURDE ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
WETTER (RUHR), DEN 06.07.1994
GEZ. I.V. SCHOTT DER STADTDIREKTOR

DIE GEMASS § 3 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ERFORDERLICHE BETEILIGUNG DER BÜRGER WURDE IN FORM DER BERATUNG, HALTUNG DER PLANUNGSASSISTENTEN ZUM ÖFFENTLICHEN EINSEHEN IN DER ZEIT VOM 24.02.1992 BIS EINSCHLIESSLICH 05.03.1992 DURCHGEFÜHRT
WETTER (RUHR), DEN 06.07.1994
GEZ. I.V. SCHOTT DER STADTDIREKTOR

DIESER PLAN IST VOM RAT DER STADT WETTER (RUHR) AM 23.09.1993 ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) BESCHLOSSEN WORDEN UND HAT MIT DER BEGRÜNDUNG IN DER ZEIT VOM 04.10.1993 BIS EINSCHLIESSLICH 04.11.1993 ZU JEDERMANNS EINSICHT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
WETTER (RUHR), DEN 06.07.1994
GEZ. I.V. SCHOTT DER STADTDIREKTOR

DER RAT DER STADT WETTER (RUHR) HAT AM 21.06.1994 NACH § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
WETTER (RUHR), DEN 21.06.1994
GEZ. SCHMIDT GEZ. BRENNECKE GEZ. PFITZNER
BÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

DAS ANZEIGENVERFAHREN GEMASS § 11 BAU-GESETZBUCHES ENTFÄLLT AUF GRUND DES § 2 Abs. 4 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH.
WETTER (RUHR), DEN 06.07.1994
GEZ. I.V. SCHOTT DER STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMASS § 12 BAU-GESETZBUCH i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) MIT DEM BESCHLUSS DES RATES DER STADT WETTER (RUHR) VOM 23.07.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
WETTER (RUHR), DEN 08.07.1996
GEZ. I.V. SCHOTT DER STADTDIREKTOR