

Stadt Wetter (Ruhr)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen C) vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und der 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 das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (Planz - V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58) sowie § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB.

Gemarkung: Grundschoßtel

Flur: 3

Maßstab: 1:500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung

I Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

	vorhandene Gebäude		Bemaßung von Abständen
	Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern		Bemaßung von Abständen
	vorhandene Böschungen		Baumbestand
	Vorschlag zur Grundstücksteilung		

II. Zeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 (2) BauNVO
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 20 (1) BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO
 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
F+R Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
 Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche
 Private (Grünfläche)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4)

Gestalterische Festsetzungen, gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 BauO NRW

Hauptföhrstrichtung
35°-40° zulässige Dachneigung
SD Satteldach

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wetter (Ruhr)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Umgrenzung des Änderungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. (i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 (5) BauNVO

Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB (s. Hinweis Nr. 2)

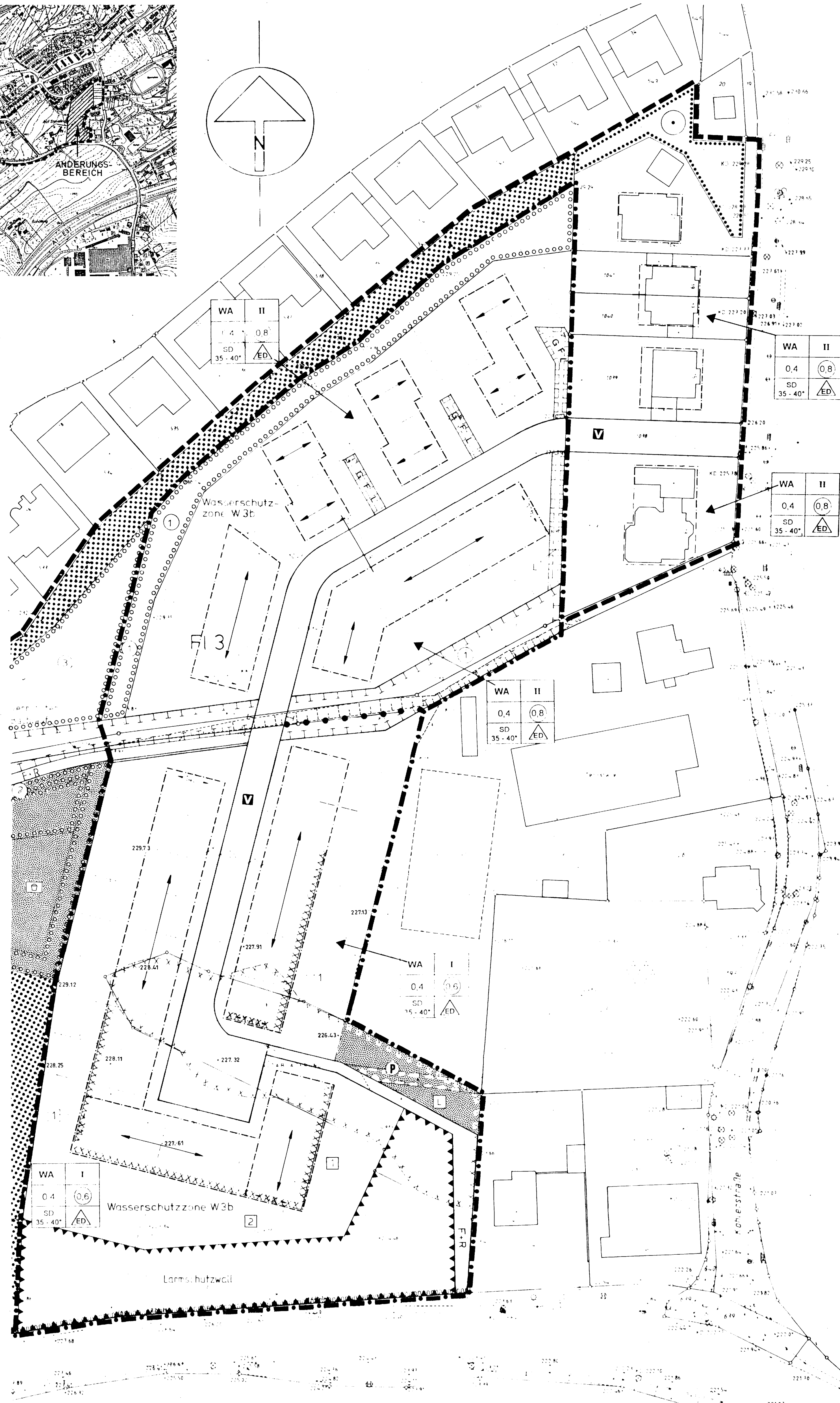
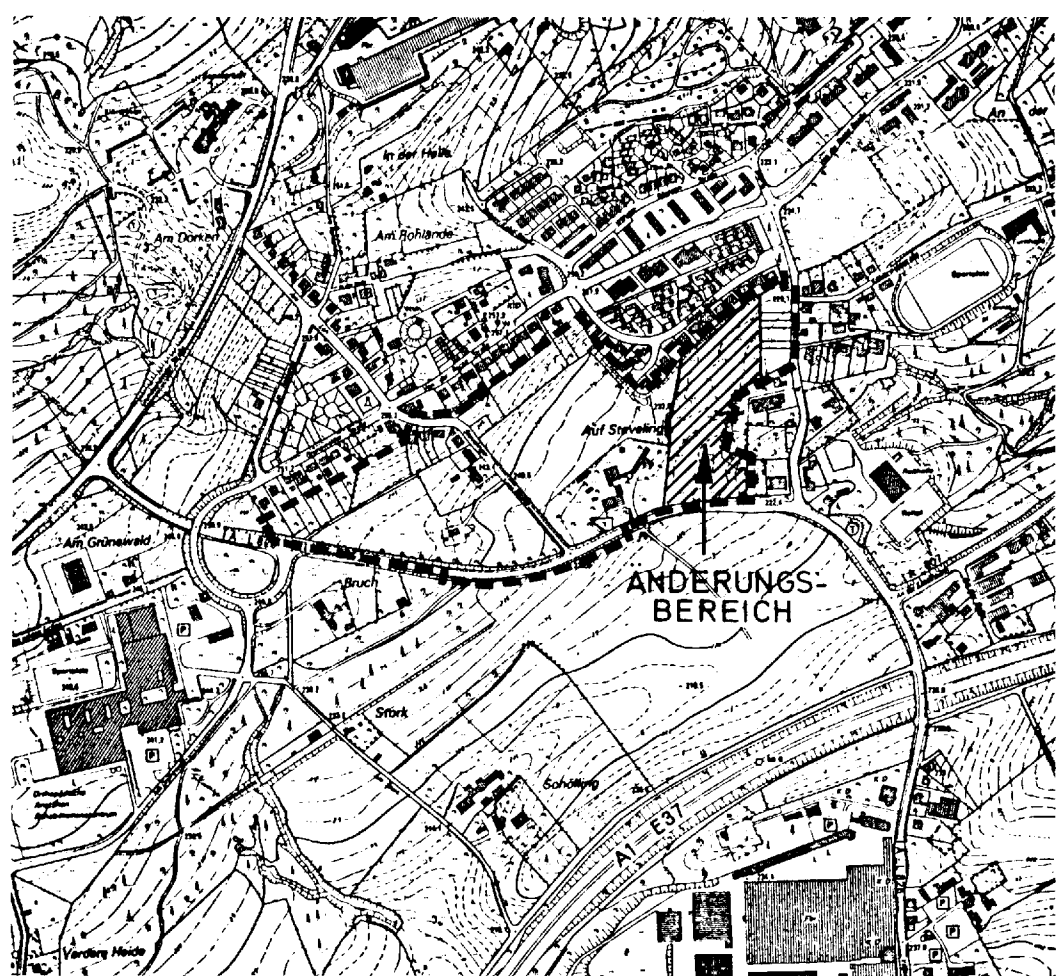
Nachrichtliche Übernahme, gemäß § 9 (6) BauGB

Wasserschutzgebiet W 3b (Der gesamte Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone W 3b)

III. Hinweise

- Begründung**
Auf die Möglichkeit einer Fassaden- und Dachbegründung wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.
- Bodenverunreinigungen**
Die Altlastenabgrenzung wird vor Beginn der Baumaßnahmen vollständig aufgenommen und außerhalb des Plangebietes als gesicherte Altlast abgelagert.
- Bodendenkmalpflege**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 9 (5) und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Übersichtsplan M. 1:10.000



IV. Textliche Festsetzungen

1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bei parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordneten Stellplätzen und Garagen ist ein seitlicher Mindestabstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

2.1 Lärmschutzwall

Auf der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fläche ist ein Erdwall mit einer Gesamthöhe von mindestens 4m, bezogen auf das vorhandene Gelände, zu errichten. Die Böschungen sind in einem Neigungswinkel von maximal 1:1,5 zur südlich angrenzenden Vogelsanger Straße und maximal 1:1,5 zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung auszubilden.

2.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den mit dem Planzeichen und entsprechender Ziffer gekennzeichneten Bereichen sind entlang der Vogelsanger Straße Lärmschutzmaßnahmen wie folgt auszuführen:

Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile in den mit der Ziffer gekennzeichneten Bereichen muß für Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile in den mit der Ziffer gekennzeichneten Bereichen muß für Wohnungen mindestens 40 dB betragen.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

3.1 Graben

Auf der mit Ziffer gekennzeichneten Fläche ist der verrohrte Wasserlauf offenzulegen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen (s. Artenliste 1).

Artenliste 1

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250cm

Fraxinus excelsior	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ulmus glabra	Bergulme
Fagus sylvatica	Buche
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150cm

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Zweifgriffiger Weibdorn
Craegus monogyna	Ringgriffiger Weibdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Straßenbäume

Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von mind. 2,5m x 2,5m zu pflanzen (s. Artenliste 2).

Artenliste 2

Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

4.2 Gehölz - Lärmschutzwall

Auf dem neu anzulegenden Lärmschutzwall sind standortgerechte Bäume und Sträucher mit einem Anteil von 10% an Bäumen und 90% an Sträuchern zu pflanzen (s. Artenliste 3).

Artenliste 3

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Craegus laevigata	Zweifgriffiger Weibdorn
Craegus monogyna	Ringgriffiger Weibdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.3 Hecke

Auf der mit Ziffer gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke mit standortgerechten Gehölzen in der Zusammensetzung 10% Bäume und 90% Sträucher (s. Artenliste 4) zu pflanzen.

Artenliste 4

Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200-250cm

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Acer campestre	Feldahorn

Sträucher mit Pflanzqualität, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100-150cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Craegus laevigata	Zweifgriffiger Weibdorn
Craegus monogyna	Ringgriffiger Weibdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Heckenkirsche
Rosa canina	Schlehe
Rhamnus frangula	Hundrose
Sambucus nigra	Faulbaum
Viburnum lantana	Schwarzer Holunder
	Wolliger Schneeball

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 81 BAUONW

1. Öffentliche Wege

Alle Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke bzw. großporigen Betonpflastersteinen anzulegen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen der Gartenflächen sind nur mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig (s. Artenliste 5).

Artenliste 5

Laubholzarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Craegus monogyna	Ringgriffiger Weibdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Nadelholzarten:

Taxus baccata

Eibe

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Wetter (Ruhr), den 30.12.1996

Gez. Diekmann
Der Stadtdirektor

Gez. Schott
1. Beigeordneter
Baudezernat

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 10.12.1996 gemäß § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Wetter (Ruhr), den 03.01.1997

Gez. Loberenz
Bürgermeister

Gez. Pflitzner
Schriftführer

Das Anzeigenverfahren gemäß § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Wetter (Ruhr), den 03.01.1997

Wetter (Ruhr), den 03.01.1997
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens ist am 08.01.1997 gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wetter (Ruhr), den 10.01.1997

Gez. i.A. Sell
Stadtdirektor