Stadt Wetter (Ruhr)
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Auf Steveling" gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Übersichtsplan M.1:10.000

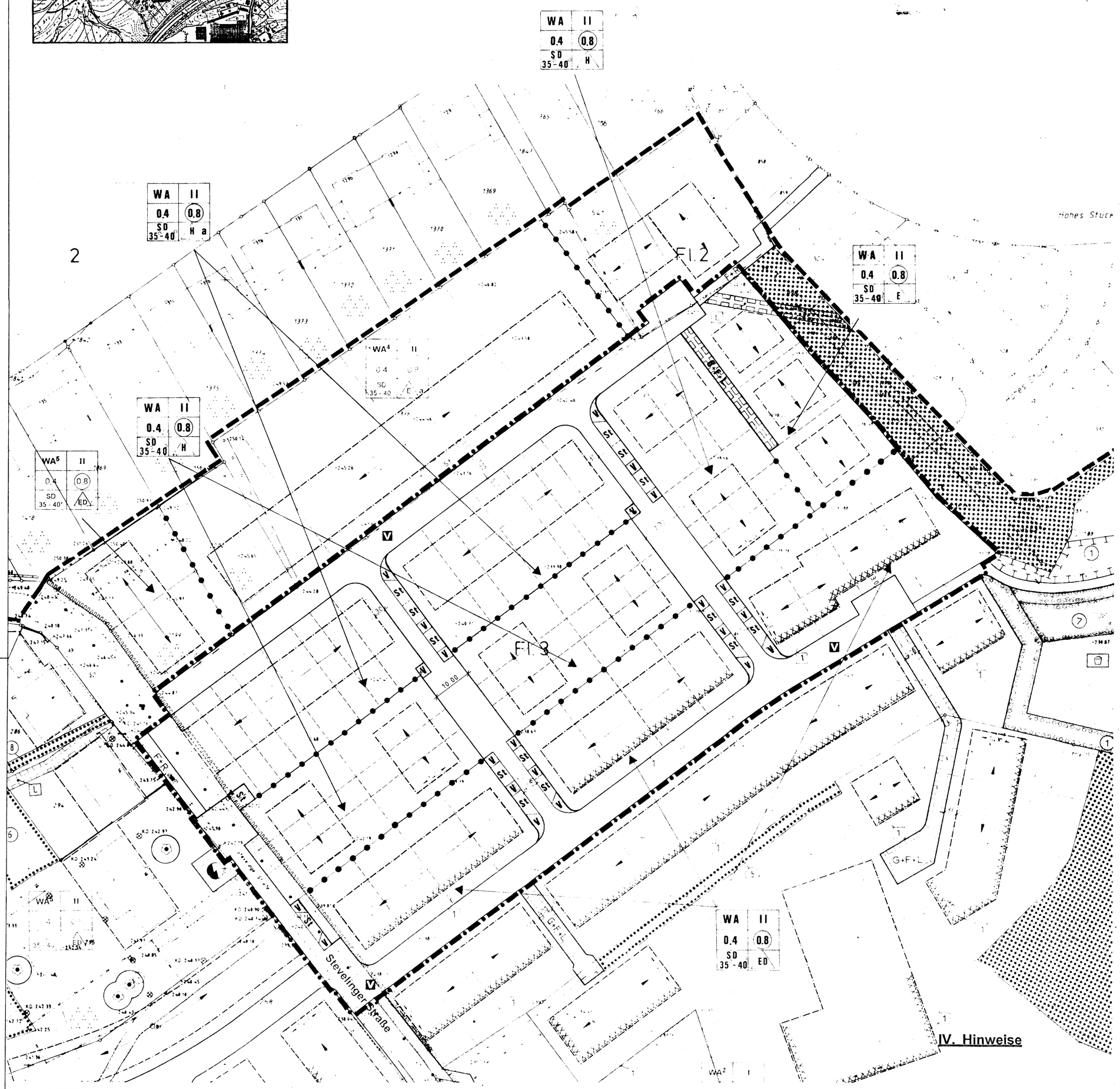
Rechtsgrundlagen:

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124), und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Änderungsgesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch 6. VwGOÄndG vom 01.11.996 (BGBl. I S. 1626), 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 Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), § 6 und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt in GV NW 1995 S. 982), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

Gemarkung: Grundschöttel **Flure: 2, 3 und 5**

Maßstab: 1:500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung



I. Erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- vorhandene Gebäude
- 542 — Grenzen vorhandener Flurstücke und Flurstücksnummern
- vorhandene Böschungen
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 4.0 — Bemaßung von Abständen
- 14.00 — Bemaßung von Abständen

II. Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO
- 0.8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 (2) BauNVQ
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 20 (1) BauNVO)

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

- E — nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO
- H — nur Hausgruppen zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO
- a — abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit einer Längenbeschränkung von max. 30 m für Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung/ verkehrsberuhigter Bereich
- V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i. V. mit textlicher Festsetzung Nr. 2.1)
- St — Stellplätze

5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

- Hauptfirstrichtung
- 35° - 40° — zulässige Dachneigung
- SD — Satteldach

6. Sonstige Festsetzungen

- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- L — Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wetter (Ruhr)
- G/F/L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Umgrenzung des Änderungsbereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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. 1.1)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 16 (5) BauNVO)

7. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

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

III. Textliche Festsetzungen

3. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

3.1 Öffentliche Wege

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

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Gartenflächen sind nur mit Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig (s. Artenliste 2).

Artenliste 2

Laubholzarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Grataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgara	Liguster
Lonicera xylosteun	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Nadelholzarten:

Taxus baccata	Eibe

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

1.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den mit dem Planzeichen XXXXXXXX und entsprechender Ziffer gekennzeichneten Bereichen sind Lärmschutzmaßnahmen wie folgt auszuführen:

Das resultierende Schalldämmaß der Außenbauteile in den mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Bereichen muß für Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

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

2.1 Straßenbäume

Im öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte, großkronige Bäume in Pflanzscheiben von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu pflanzen (s. Artenliste 1).

Artenliste 1

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

Carpunus betulus	Hainbuche
Corylus columa	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde

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 .... Der Stadtdirektor ..... Der Stadtbaurat Stadtbauamt	Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am gemäß § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den .... Bürgermeister ..... Schriftführer	Das Anzeigeverfahren gemäß §-11 BauGB ist durchgeführt worden. Wetter (Ruhr), den .... Der Stadtdirektor	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am gemäß § 12 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich bekanntgemacht worden. Wetter (Ruhr), den .... Der Stadtdirektor

IV. Hinweise

1. Begrünung

Auf die Möglichkeit einer Fassaden- und Dachbegrünung wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

2. Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 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.