

STADT WETTER (RUHR)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 49, 4. Änderung gemäß § 13 BauGB „AUF STEVELING“

Rechtsgrundlagen:

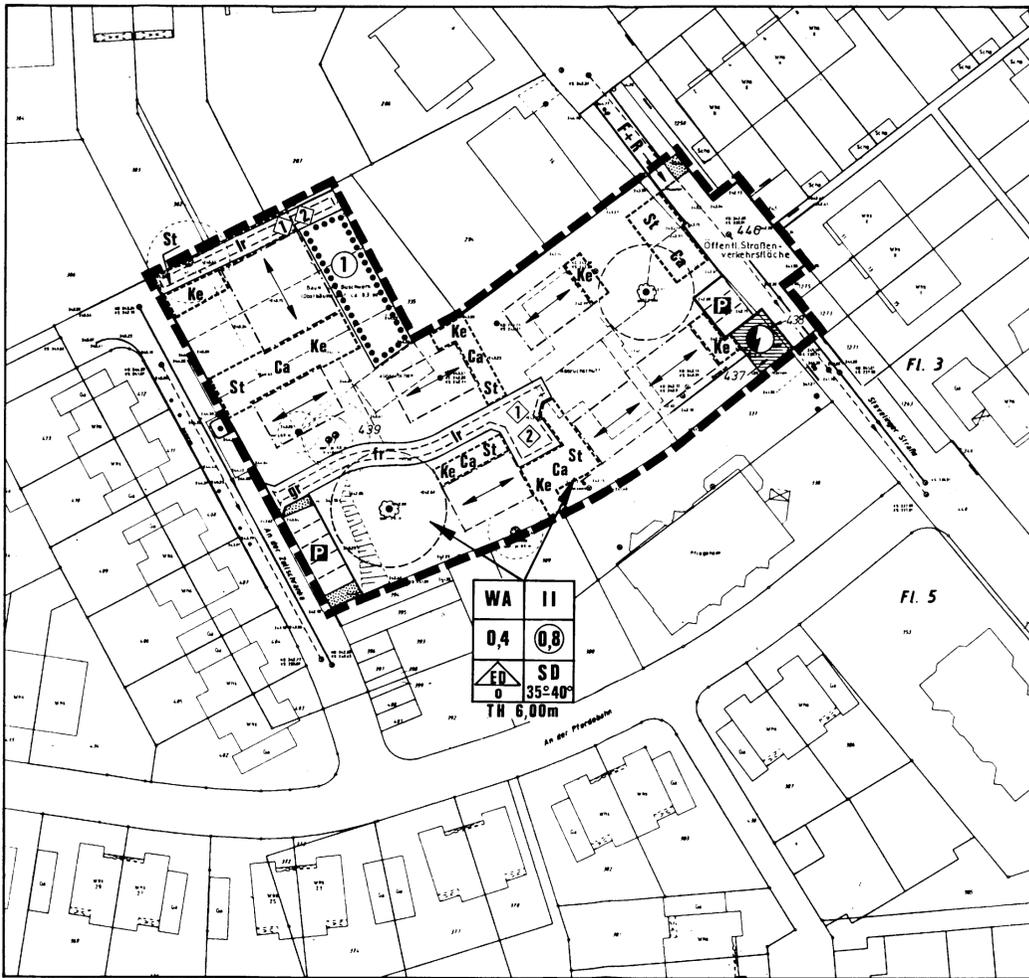
Gemäß §§ 1 – 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und den Vorschriften der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 des INV.-WoBauVG vom 22.04.1993 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 sowie § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, § 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)

Gemarkung: GRUNDSCHÖTTEL

Flur: 5

Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung



ZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Vorhandene Gebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - Höhepunkt mit Höhenangabe
 - Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Vorschlag zur Grundstücksteilung
 - Böschungfläche
 - Kanaldeckel mit Höhenangabe
 - Vorhandene Kanäle
 - Bäume
 - Grünfläche als Bestandteil öffentlicher Straßenverkehrsfläche
- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| 1 | 2 | 1 = Art der baulichen Nutzung |
| 3 | 4 | 2 = Zahl der Vollgeschosse |
| 5 | 6 | 3 = Grundflächenzahl |
| | | 4 = Geschossflächenzahl |
| | | 5 = Bauweise |
| | | 6 = Dachform |
| | | 7 = Traufhöhe |

III. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. mit textlicher Festsetzung Nr. 4
- St** Zweckbestimmung: Stellplatz
- Ca** Zweckbestimmung: Carport
- Ke** Zweckbestimmung: Kellerersatzraum
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- gr** Gehrecht
- fr** Fahrrecht
- lr** Leitungsrecht
- Zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Zugunsten der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Satteldach zulässige Dachneigung 35° - 40°
- Hauptfirstrichtung

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
gem. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO
Die zulässige Traufhöhe von 6,00 m als Höchstmaß wird gemessen auf Höhe der Gebäudeachse (bei Doppelhäuser und Hausgruppen auf jedes Gebäude bezogen) und bezieht sich auf die geplante Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dauchhaut bezeichnet.
- OBSTGARTEN**
Auf der mit Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche ist der Obstgarten mit seinem Obstbaumbestand zu erhalten.
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN**
 - Innerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume (Bodenprojektion des Kronenumfanges) ist die Bodendecke offenporig zu halten und zu begrünen.
 - Die vorhandenen Bodenversiegelungen sind wurzelschonend zu entfernen.
 - Die Wurzelräume innerhalb der Kronentraufbereiche dürfen nicht überschüttet, abgegraben oder durch Grabenaushub beschädigt werden.
- STELLPLÄTZE CARPORTS, KELLERERSATZRÄUME UND SONSTIGE NEBENANLAGEN**
In dem WA-Gebiet sind Stellplätze, Carports, Kellerersatzräume und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

VI. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- ÖFFENTLICHE WEGE**
Alle Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke bzw. großporigen Betonpflastersteinen anzulegen.
- EINFRIEDUNGEN DER GARTENFLÄCHEN**
Einfriedungen der Gartenflächen sind nur mit bis zu 1,00 m hohen Holzzäunen, begrünt/berankten Zäunen oder als Hecken/heckenartige Pflanzungen aus bodenständigen, heimischen Laubgehölzen zulässig. Falls auch Nadelgehölze vorgesehen sind, darf deren Anteil max. 30 % betragen. Einfriedungen mit Zäunen sind nur möglich, wenn diese komplett begrünt werden.
Nachfolgende Pflanzenwahl und -zusammensetzung ist möglich: Bodenständige Laubgehölze, wie Hainbuche, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehdorn, Feldahorn, Hartriegel, Buddleie, Buchsbaum, Ilex, Berberitze, Mahonie, Wildrosen, Zierjohannisbeere, Spierstrauch, Feuerdorn, Weiden sowie Obstbaumspalier, Ranker: Kletterich, Geißschlinge, Efeu, Berg- und Waldrebe.

VII. HINWEISE

- Auf die Möglichkeit einer Fassaden- und Dachbegrünung wird im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.
- 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

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. 1 BauGB
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gemäß § 20 (2) BauNVO (GFZ z. B. 0,8)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO (GRZ z. B. 0,4)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 (1) BauNVO (z. B. 2 Vollgeschosse)
 - TH 6,00m** Zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (z. B. 6,00 m) i. V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - 0** Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHEN**
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - P** Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB i. V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 2
 - Erhaltung von Einzelbäumen i. V. mit Textlicher Festsetzung Nr. 3

| | | |
|---|--|---|
| Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 232). | Der Rat der Stadt Wetter hat am ... den Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. | Der Satzungsbeschluss ist am ... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme für jedermann ortsüblich bekannt gemacht worden. |
| Für die Erarbeitung des Planzeichnens Wetter, Ruhr, den | Wetter, Ruhr, den | Wetter, Ruhr, den |
| Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister |