



STADT WETTER (Ruhr)

Bebauungsplan Nr. 52 – Oberberger Weg –



Im Original:
Planzeichnung Maßstab 1 : 500

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit den Vorschriften der • Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), • Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), • Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 4. Mai 2004 (GV. NRW S. 259).	Städtebauliche Planung Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Oberberger Weg", Dortmund, den gez. Welters Architekt/Stadtplaner	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Oberberger Weg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.1995 beschlossen. Wetter (Ruhr), den gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden Die vom Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) am 07.09.2004 beschlossene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.09.2004 bis einschließlich 08.10.2004 durchgeführt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 16.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Auslegungsbeschluss Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 30.11.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 "Oberberger Weg" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen. Wetter (Ruhr), den gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 "Oberberger Weg", dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 14.12.2004 bis einschließlich 18.01.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 06.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen
Erneute, beschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 "Oberberger Weg", dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Stellungnahmen der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 23.03.2005 eingeholt. Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplan-Entwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Wetter (Ruhr), den gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 12.05.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 52 "Oberberger Weg" als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den gez. Sell Der Bürgermeister	Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 52 "Oberberger Weg" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ab dem bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 52 "Oberberger Weg" in Kraft getreten. Wetter (Ruhr), den gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen

I. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 sowie 22 bis 23 BauNVO

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Hausform
Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
Dachform / Dachneigung	

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normal Null (NN) als Mindest- und Höchstmaß
- TH 4,0** Traufhöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (Höchstmaß)
- FH 8,5** Firsthöhe in Meter über Erdgeschossfußbodenhöhe (Höchstmaß)
- O** Offene Bauweise
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B** Baugrenze
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Abgrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe innerhalb einer überbaubaren Fläche

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- Ne** Nebenanlagen

4. Öffentliche Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Vg** Verkehrsberuhigter Bereich
- Vg** Flächen für Verkehrsgrün

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- RRB** Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für Wald

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzgebote und Pflanzbindungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt eines Baumes

9. Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Gr¹/Fr¹** Umgrenzung von Flächen, die mit einem Geh-/ Fahr- oder Leitungsrecht zu belasten sind
- Gr²/Fr²** Gehrecht/Fahrrecht zugunsten der Stadt Wetter sowie der Anlieger
- Lr** Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wetter, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger) sowie sonstiger Leitungseigentümer

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: erforderliches resultierendes bewertetes Schallleistungs-Maß erf. R_{w, res} ≥ 35 dB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen, Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

1. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Ausrichtung des Hauptfirstes
- SD 30-45°** Satteldach, Dachneigung von min. 30° bis max. 45°
- PD 10-20°** Pultdach, Dachneigung von min. 10° bis max. 20°

2. Nachrichtliche Übernahmen

- 110-kV-Freileitung

3. Zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

- Städtebauliches Konzept
- Geplante Bebauung
- Maßangaben in Meter
- Geplante Straßenhöhen in Meter ü. NN (Oberkante Fahrbahnbelag)
- Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- Stützmauer zur Herstellung des Straßenkörpers

4. Darstellungen des Bestandes (Stand Juli 2004)

- Bebauung
- Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen
- Flurstücksnummer
- Geländehöhe in Meter ü. NN
- Geländebeschung
- Baum
- Hecke
- Mauer
- Entwässerungskanal
- Kanalschacht

III. Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**
Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Caritenbaubetriebe,
• Tankstellen
sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

- Ausnahmsweise sind Abweichungen bis 0,5 m von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EH) möglich, wenn nachbarschaftliche und städtebauliche Belange (angemessene Höhenentwicklung) dem nicht entgegenstehen.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Für Gebäude mit Satteldächern gilt

- eine Traufhöhe (TH) mit einem Höchstmaß von 3,5 m im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und
 - eine Traufhöhe (TH) mit einem Höchstmaß von 4,0 m in allen übrigen Baugebieten.
- eine Firsthöhe (FH) mit einem Höchstmaß von 8,5 m in allen Baugebieten.
- Für Gebäude mit Pultdächern gilt abweichend hiervon eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 7,0 m.
- Der untere Bezugspunkt (=Höhe 0,0 m) für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die jeweilig vorhandene oder geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EH) des Gebäudes.
- Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EH) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches).
- Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (Erdgeschossfußbodenhöhe EH) bis zur oberen Dachkante (höchster Punkt der Dachkonstruktion).

2.3 Beschränkung der Anzahl der Untergeschosse

Unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EH) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB maximal eine Untergeschosse (Untergeschosse) zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Flächen für Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 14, 16 bis 21a BauNVO

3.1 Überschreitung der hinteren Baugrenze

- Eine Überschreitung der hinteren, von der Erschließungsfläche abgetragenen Baugrenze durch eingeschossige Anbauten (z.B. Winterterrasse) ist in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 50 % der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers als Ausnahme zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen

- Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen (Ne) zulässig.
- Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Raum-inhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW.

3.3 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

- Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Überbaubare Grundstücksflächen – Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

- Private Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen (St, Ga) zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.
- Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten zulässig.

5. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- In den allgemeinen Wohngebieten sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, befinden sich bis zu einer Breite von 2,0 m auf den privaten Grundstücksflächen und können eine Höhe von bis zu 1,1 m über dem vorhandenen Gelände erreichen.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausgenommen hiervon sind nachträglich übernommene Strom-Hauptversorgungsleitungen (Freileitungen).

8. Fläche für Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Die Fläche für die Abwasserbeseitigung dient vorwiegend zur Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens sowie den hierfür zum Unterhalt und zur Wartung erforderlichen Anlagen und Flächen. Weiterhin dient diese Fläche zur Aufnahme von unterirdischen Versorgungsleitungen sowie zur Aufnahme von offenen Mäulen für die Ableitung von Regenwasser.

9. Öffentliche Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Sicherung und dem Erhalt des Gewässerrandstreifens und dessen Vegetation. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen können sich unterirdische Versorgungsleitungen befinden. Diese Versorgungsleitungen sind nach den entsprechenden Regeln der Technik zu verlegen bzw. zu unterhalten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und 25b BauGB

10.1 Pflanzgebot (Gehölzplatzplanung)

- In den im Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereichen sind Gehölze mit standortgerechten heimischen Arten gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich von Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.

10.2 Anlagen eines Waldrandes

- In den im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzten Bereich sowie in dem hieran unmittelbar angrenzenden Bereich innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sind gemäß der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan (Lageplan Planung) standortgerechte heimische Gehölzarten gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Falls die Pflanzungen im Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit den betrieblichen Erfordernissen der Niederschlagswasserbeseitigung nicht vereinbar sind, müssen diese an anderer Stelle im Plangebiet entsprechend ausgediegt werden.

10.3 Anlagen eines Gehölzstreifens

- In dem im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Bereich ist entlang der Grenze zu den Baugebieten gemäß der Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan (Lageplan Planung) ein grenzbegleitender Gehölzstreifen anzulegen. Hierbei sind standortgerechte heimische Gehölzarten gemäß der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

11. Mit einem Leitungsrecht (Lr) zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Wetter, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger) sowie sonstiger Leitungseigentümer die unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des festgesetzten Bereiches sind unzulässig.
- Ausnahmsweise ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in diesen Flächen zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Leitungsträger die betrieblichen Erfordernisse gewahrt bleiben.

12. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- In den im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Bereichen ist für die nördliche, westliche und südliche Außenhülle von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gemäß DIN 4109, Tab. 8, ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. R_{w, res} von ≥ 35 dB einzuhalten.

IV. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Doppelhäuser

- Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser-/giebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

2. Fassaden

- Fassadenoberflächen sind nur in hellem Putz oder rotmörtellichem Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen möglich.

3. Dächer

3.1 Dachform/-neigung

- Geeignete Dachflächen – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – sind nur als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45° zulässig. Darüber hinaus sind Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 20° zulässig, wenn der Hochpunkt (First) an der Gebäudenordseite liegt.

3.2 Dachüberstände

- Bei geneigten Dächern ist an der Traufseite von Gebäuden ein Dachüberstand (einschließlich Dachrinne) von max. 1,0 m, am Organg ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig.

3.3 Dacheindeckung

- Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geeignete Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden. Giesleres, engobiertes und anderes stark bzw. hoch glänzendes Beschichtungsmaterial ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen). Metall- und Blecheindeckungen sind unzulässig.

3.4 Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

- Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 40% der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Organg aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Die vertikalen Außenflächen von Dachaufbauten (Dachgauben) sind entsprechend dem am Gebäude überwiegenden Fassadenmaterial auszuführen oder farblich auf die Dachfläche abzustimmen.

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Fassaden – Abstimmung auf das Hauptgebäude

- Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

4.2 Dächer

- Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch als Flachdach zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

5.1 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugewegungen und Zufahrten wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Vorgärten

- Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

5.3 Einfriedungen

- Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m und in Form von Hecken zulässig. Dabei sind standortgerechte Gehölze gemäß der Pflanzliste zu verwenden.

5.4 Standplätze für Wertstoffbehälter

- Standplätze für Wertstoffbehälter bzw. Wertstoffsammler sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, mit einem Sichtschutz auszuführen.

V. Hinweise

1. Lärmschutz

- Im Bereich, der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt ist, werden zur Be- und Entlüftung der betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

2. Ver- und Entsorgung

- Die örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind möglichst frühzeitig bei der Planung und Gestaltung der Erschließungsflächen bzw. der für die Kanaltassen vorgesehenen Flächen zu beteiligen. Darüber hinaus sind in Hinblick auf Versorgungsstrassen die Mindestabstände Baum/Leitung zu beachten (siehe DVGW-Arbeitsblatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen, Ausgabe März 1989).

3. Niederschlagswasser

- Das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke entlang des Oberberger Weges ist in die bestehende Kanalisation (Mischsystem) einzuleiten. Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ist über ein neu anzulegendes Kanalnetz (Trennsystem) in die nächstgelegenen Vorfluter (Graben an der südlichen Plangeietsgrenze) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51a LWG ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen.

4. Bodendenkmäler

- Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 0276/12466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckung ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

5. Hochspannungsfreileitung

- Zum Schutz der Hochspannungsfreileitung sind im Bereich des im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzstreifens Baumaßnahmen und Gelände-veränderungen frühzeitig mit der DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mühlheimer-Straße 22-24, 50679 Köln (Tel.: 0221-141-0) abzustimmen.

6. Landschaftspflegerischer Begleitplan

- Zusätzlich zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die im Land-schaftspflegerischen Begleitplan angeführten Schutz-, Minderungs- und Aus-gleichsmaßnahmen zu beachten.

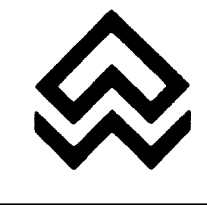
VI. Pflanzliste

Auswahl standortgerechter heimischer Gehölzarten:

- Cornus sanguinea (Hartnagel)
Crataegus monogyna (Eingriffener Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffener Weißdorn)
Corylus avellana (Hasel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Heckenrose)

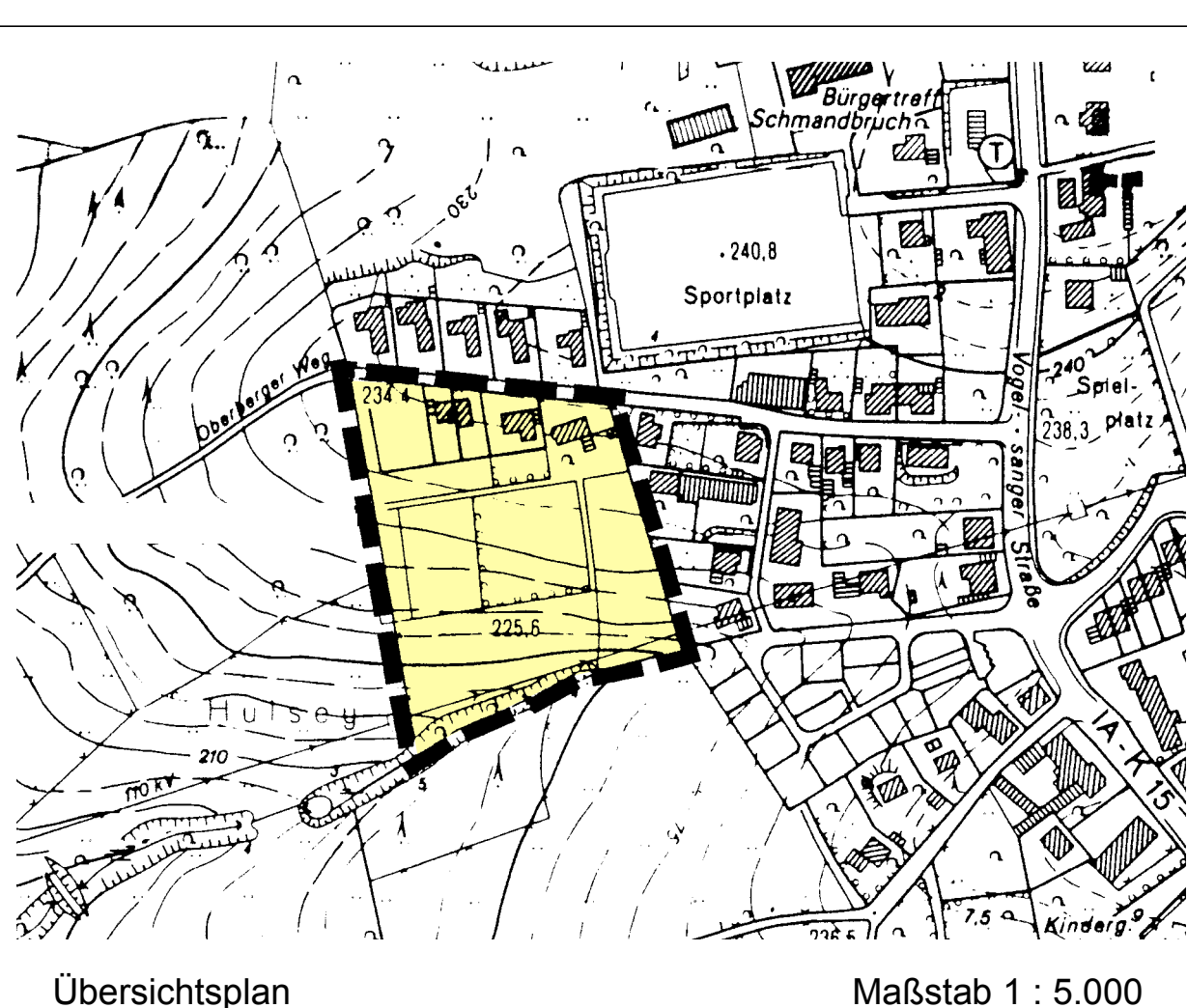
Auswahl standortgerechter Gehölzarten (für Heckenneinfriedungen):

- Carpinus betulus (Hainbuche)
Rosa (Buschrose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Chaenomeles (Zierquitten)
Ligustrum (Liguster)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Ribes divaricatum (Wild-Steinbeere)



STADT WETTER (Ruhr)

Ortsteil Grundschoßte/ Schmandbruch



Bebauungsplan Nr. 52

– Oberberger Weg –

Gemarkung Grundschoßte
Flur 4
Flurstücke 104/107/109/120/121

Maßstab 1 : 500
30. März 2005

bearbeitet von:



Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Andersstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 0231 47748-601 Fax 0231 554444
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Plangröße im Original: 13