



Stadt Wetter (Ruhr)

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 52

– Oberberger Weg –

im Ortsteil Grundschöttel/Schmandbruch

Teil 1:

**Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen
des Bauleitplanes**

30. März 2005

bearbeitet von

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48-60
Fax: 02 31 - 55 44 44
e-mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Inhalt

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	
2.2	Städtebauliches Umfeld	
2.3	Verkehrliche Erschließung	
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	
3.3	Festsetzungen des Landschaftsplanes	
3.4	Sonstige übergeordnete Planungen	
4.	Städtebaulicher Entwurf	6
4.1	Planungsziele	
4.2	Städtebauliches Konzept und Verkehr	
4.3	Ruhender Verkehr	
4.4	Grün- und Freiraumkonzept	
5.	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1	Bebauung	
5.2	Stellplätze und Garagen	
5.3	Öffentliche Verkehrsflächen	
5.4	Fläche für Abwasserbeseitigung – Ver- und Entsorgungsleitungen	
5.5	Öffentliche Grünflächen	
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzliste	
5.7	Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
6.	Gestalterische Festsetzungen	14
6.1	Ziele	
6.2	Doppelhäuser	
6.3	Fassaden	
6.4	Dächer	
6.5	Garagen und Nebenanlagen	
6.6	Nicht überbaute Grundstücksflächen	
7.	Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen	18
7.1	Lärmimmissionen	
7.2	Altlasten	
7.3	Bodenlagernde Kampfmittel	
8.	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	20
8.1	Nachrichtliche Übernahmen	
8.2	Hinweise	
9.	Ver- und Entsorgung	21
9.1	Versorgung	
9.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	
9.3	Löschwasserversorgung	
10.	Planverwirklichung / Kosten	22
10.1	Bodenordnung	
10.2	Städtebaulicher Erschließungsvertrag	
11.	Städtebauliche Zahlenwerte	22

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 14.11.1995 beschlossen, für den Bereich südlich des Oberberger Weges im Ortsteil Schmandbruch den Bebauungsplan Nr. 52 »Oberberger Weg« aufzustellen. Ziel der Beschlussfassung war es, die im Flächennutzungsplan hier dargestellte Wohnbaufläche für eine Bebauung vorzubereiten.

Daraufhin wurde durch einen Investor für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches jedoch nicht über die Vorentwurfsplanung hinaus weiter verfolgt wurde.

Inzwischen ist ein Erschließungsträger an die Stadt Wetter (Ruhr) mit dem Wunsch herangetreten, das Plangebiet zu erschließen und einer kleinteiligen Wohnbebauung zuzuführen.

In diesem Zusammenhang wurde das Stadtplanungsbüro Post • Welters, Dortmund, im Sommer 2004 beauftragt, in enger Abstimmung mit der Stadt Wetter (Ruhr) und den weiteren Verfahrensbeteiligten ein neues städtebauliches Konzept zu entwickeln und die Stadt Wetter (Ruhr) bei der Durchführung der Bauleitplanung zu unterstützen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet

Das ca. 1,66 ha große Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Wetter (Ruhr) im Ortsteil Schmandbruch (Bereich Hülsey). In nächster Nähe grenzen südlich die Stadtgebiete von Gevelsberg (Berge) und Hagen (Baukloh) an. Das Plangebiet liegt am westlichen Ausläufer des Siedlungsbereiches Schmandbruch und bildet den Übergang in die freie Landschaft. Über die in der Nähe vorbeiführende Vogelsanger Straße ist das Plangebiet trotz seiner Randlage gut an das überörtliche Verkehrsnetz (B 234 Wetter-Wuppertal / A 1 Hagen-Wuppertal) angebunden.

Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen

- dem Oberberger Weg im Norden,
- einem Siepen im Süden,
- dem Waldrand im Westen und
- der vorhandenen Bebauung der Dieselstraße im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 umfasst in der Gemarkung Grundschöttel, Flur 4, die Flurstücke 104, 107, 109, 120 und 121.

Gegenwärtige Situation im Geltungsbereich

Bei der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich überwiegend um eine derzeit gering genutzte Wiesenfläche (teilweise Obstwiese). Das Gelände ist nach Süden hin geneigt, im südlichen Drittel des Plangebietes fällt das Gelände stark ab.

Entlang des Oberberger Weges befinden sich fünf ein- bis eineinhalbgeschossige Wohngebäude in Form von freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die Gebäude stehen

überwiegend traufständig zur Straße, die Dächer sind meist als Satteldächer mit rötlichen oder dunkelgrauen Dachabdeckungen ausgeführt. Vorherrschend sind weiße Putzfassaden. Die Grundstücke der Wohnhäuser reichen ausgehend vom Oberberger Weg schräg zwischen 25 bis 40 m tief in das Plangebiet hinein.

An der Rückseite dieser Wohngrundstücke schließt sich über eine Tiefe von ca. 60 m eine Obstwiese mit 11 unregelmäßig verteilten Obstbäumen an. Südlich der Obstwiese nimmt das Geländegefälle deutlich zu und findet seinen Tiefpunkt im plangebietsbegrenzenden Graben (meist trocken liegender Siepen). In diesem Hangbereich befindet sich eine Wiese mit Einzelgehölzen und Sträuchern. Am westlichen Gebietsrand ist dem Wald eine Gruppe von Buchen und Eichen vorgelagert, die in Höhe der Obstwiese in das Plangebiet hineinragt.

110 kV-Freileitung

Entlang des südlichen Plangebietsrandes verläuft ungefähr parallel zum Graben eine 110-kV-Leitung der Deutschen Bahn AG. Es handelt sich hierbei um die Trasse Nr. 0571 Gerresheim-Hagen. Die Freileitung erfordert nach Aussagen der DB Services Immobilien GmbH, Köln, einen Schutzstreifen von je 23 m Breite beidseitig der Leitungsachse, insgesamt also 46 m. Generell ist – mit gewissen Einschränkungen wie z.B. einer maximalen Bauhöhe – in diesem Schutzstreifen eine Bebauung möglich. Für Baumaßnahmen und Geländeänderungen im Bereich des Schutzstreifens ist jedoch im Vorfeld eine Abstimmung mit der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, und ggf. eine objektbezogene Genehmigung durch die DB Energie GmbH, Niederlassung Köln, erforderlich.

Versorgungs- und Erschließungssituation

Das Plangebiet wird verkehrlich über den nördlich angrenzenden Oberberger Weg erschlossen. Über eine geplante Verbindungsstraße entlang des östlichen Plangebietsrandes erfolgt der Anschluss der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen im rückwärtigen Plangebiet.

Darüber hinaus können alle Versorgungsleitungen vom Oberberger Weg aus im Bereich der geplanten Verkehrsflächen in das rückwärtige Plangebiet geführt werden.

Die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung der bereits bebauten Grundstücke erfolgt hangabwärts in südlicher Richtung und wird einem Mischwasserkanal in der Talsohle zugeführt. Dieser Mischwasserkanal verläuft ungefähr 5 bis 10 m nördlich parallel zum Bachlauf in südwestlicher Richtung.

Auf dem Flurstück Nr. 121 sind Baulasten mit folgenden Nummern eingetragen: 363/1, 363/2, 363/3 und 53/1. Soweit diese Baulasten, die sich in der Regel auf vorhandene Entsorgungsleitungen beziehen, nach Umsetzung der Planung und des neuen Entwässerungskonzeptes nicht mehr erforderlich sind, sollen diese in Abstimmung mit den jeweilig Begünstigten der Baulasten im Grundbuch gelöscht werden.

2.2 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches Schmandbruch und bildet den Übergang zum westlich unmittelbar angrenzenden Waldgebiet Hülsey.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise, meist in Form von kleinen freistehenden Einzelgebäuden oder Doppelhäusern.

Die Gebäudenutzungen im unmittelbaren Umfeld sind ausschließlich wohngebietstypisch, d.h. prägend ist hier vorwiegend das Wohnen.

Die in der Regel ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind meist mit einem dunkelgrauen oder rötlichen Satteldach ausgeführt.

Im Nordosten befindet sich in unmittelbarer hinter der bestehenden Wohnbebauung auf der anderen Straßenseite des Oberberger Weges ein städtischer Sportplatz. Derzeit wird dieser Sportplatz regelmäßig durch einen Baseball-Verein zum Training bzw. für Punktspiele genutzt.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Bei dem plangebietsbegrenzenden Oberberger Weg handelt es sich um eine Wohnstraße, die von der als Ortsdurchfahrt fungierenden Vogelsanger Straße (K 15) abzweigt. Die Vogelsanger Straße verläuft in südlicher Richtung über Hagen-Baukloh und Gevelsberg-Vogelsang zur B 7 (Hagen-Gevelsberg). In nördlicher Richtung führt die Vogelsanger Straße an Wetter-Grundschoßtel/-Volmarstein vorbei zur B 234 (Wetter-Wuppertal). In nördlicher Richtung ist über die Anschlussstelle Wetter-Volmarstein die A 1 (Hagen-Wuppertal) unmittelbar erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Buslinien 553 und 555, die entlang der Vogelsanger Straße verlaufen, an das regionale ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Haltestelle dieser Linien befindet sich auf der Vogelsanger Straße in ca. 500 m Entfernung. Beide Buslinien sind über die Haltestelle »Hagen-Westerbauer« verknüpft mit der ca. 2 km südlich des Plangebietes vorbeiführenden S-Bahn-Linie Hagen-Gevelsberg-Wuppertal. Nach Norden verbinden die Buslinien 553 und 555 das Plangebiet mit den Innenstädten von Wetter und Herdecke.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg –Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen– (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt das Plangebiet als »Allgemeiner Siedlungsbereich« dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) enthält für den Planbereich die Darstellung »Wohnbaufläche«. Dies gilt ebenso für den derzeit in Neuauflistung befindlichen Flächennutzungsplan.

Die geplanten Festsetzungen als »Allgemeines Wohngebiet« entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes und sind somit hieraus entwickelt. Die Festsetzungen entsprechen damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ennepetal – Gevelsberg – Schwelm. Die bestehende Bebauung entlang des Oberberger Weges ist ausgenommen. Der Landschaftsplan setzt für das Plangebiet keine Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutz fest. Hinsichtlich der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes gehört der Planbereich zum Entwicklungsraum 6.5 »Geplante Siedlungserweiterung westlich von Schmandbruch«. Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) für diesen Bereich Wohnbaufläche darstellt. Als Entwicklungsziel wird die »Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben durch die Bauleitplanung« formuliert.

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist im Bereich der Waldfläche im Landschaftsplan ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

3.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Sonstige übergeordnete Fachplanungen mit hieraus entstehenden Bindungen für diese Planung sind nicht bekannt.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Planungsziele

Die übergeordneten Planungsziele sind:

- die kleinmaßstäbliche und qualitätvolle bauliche Entwicklung einer Freifläche zur Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes;
- die harmonische Einbettung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild;
- die angemessene Freiraumgestaltung für ein Wohnen im Grünen;
- die Ausrichtung der Wohnbebauung entlang der Höhenlinien zugunsten solarenergetischer Nutzungsmöglichkeiten;
- Ausnutzung der Hangsituation zugunsten von Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft;
- die umfeldverträgliche Verkehrsanbindung des neuen Wohnquartiers.

4.2 Städtebauliches Konzept und Verkehr

Bedingt durch die vorhandene Bebauung entlang des Oberberger Weges und der stark geneigten Topografie im Umfeld des Bachlaufs beschränkt sich die Neubauplanung auf den mittleren Bereich des Plangebietes. Für die bestehende Bebauung werden lediglich bestandsichernde Maßnahmen erforderlich. Insgesamt ist eine Neubebauung mit ca. 14 freistehenden Einfamilienhäuser beabsichtigt. Allen Häusern gemeinsam ist die Ausrichtung der Gebäude wie auch der privaten Freiflächen nach Süden bzw. Südwesten, was eine solarenergetische Nutzung erleichtert. Die damit einhergehende Ausrichtung der Gebäude entlang der Höhenlinien begünstigt darüber hinaus den behutsamen Umgang mit der bewegten Topografie.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den im Norden gebietsbegrenzenden Oberberger Weg. Eine geplante, hiervon abzweigende Erschließungsstraße dient als Verbindung in das Gebietsinnere. Über diese Verbindungsstraße sind alle geplanten Gebäude erschlossen. Sie führt im Nordosten hangabwärts in das Innere des Plangebietes und mündet dort in die an den Höhenlinien orientierte, zentrale Ost-West-

Erschließung der Neubebauung. Hier im zentralen Bereich des Plangebietes sind die Gebäude beidseitig der Straße angeordnet. Den Endpunkt der zentralen Erschließung bildet eine für Müll- und Rettungsfahrzeuge geeignete Wendeanlage. Von dieser zentralen Erschließung geht im westlichen Planbereich ein kleiner privater Stichweg ab, der einige wenige Wohngebäude erschließt.

4.3 Ruhender Verkehr

Der Bedarf notwendiger Stellplätze ist vorzugsweise auf den privaten Baugrundstücken abzudecken. Erforderlich sind hier zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze orientiert sich an der beabsichtigten Gebäudeanzahl. Die räumliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist wie folgt beabsichtigt:

- Bei allen Wohngebäuden als Stellplatz/Garage/Carport im Bauwich auf dem privaten Grundstück, die Anrechnung des hiervor liegenden Stauraumes für den zweiten Stellplatz ist hinsichtlich der gewünschten Minimierung des Versiegelungsgrades möglich;
- Unterbringung der 6 öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an der Zufahrt zum Neubaubereich (2 Längsparkstände im Straßenraum, 4 Parkstände zusammengefasst in einer »Parktasche«).

4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Der öffentliche und private Freiraum innerhalb des Plangebietes soll im Sinne einer harmonischen Einbettung in die Landschaft bevorzugt durch Grünelemente geprägt werden. Dem Grün- und Freiraumkonzept liegen daher folgende Leitgedanken zugrunde:

- Straßenbegleitende Grünflächen und Gehölze im Zufahrtsbereich zum Neubaugebiet;
- Private Baugrundstücke mit z.T. großen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Begrünung der unbebauten Freiflächen;
- Erhalt und Schutz des Gewässerrandbereiches im Süden;
- »Grüne« Fußwegeverbindung nach Süden zum angrenzenden Grundstück (im FNP auch als Wohnbaufläche ausgewiesen);
- Ausweitung des Waldsaumes im Westen;
- Erhaltung von Bäumen und Gehölzen soweit wie möglich.

Bedingt durch die verkehrsberuhigte Erschließung, die gute fußläufige Verknüpfung mit der umgebenden Landschaft und den zahlreichen Spielmöglichkeiten im Umfeld stellt sich der Planbereich als besonders kinderfreundlich dar.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)

Der gesamte bebaubare Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 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.

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden und weiteren Umfeld des Plangebietes, der hier im Sinne einer Arrondierung weiter entwickelt werden soll. Ebenfalls ist diese Festsetzung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Da diese Nutzungen untypisch für das unmittelbare Umfeld sind, sich nicht in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integrieren lassen und störend auf die Nutzungen im Umfeld wirken, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Gegensatz zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Nutzungsspielräume, wie sie auch im Umfeld herrschen, planungsrechtlich gesichert und weiterhin ermöglicht werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Geltungsbereich wird im Sinne einer ortsüblichen Bauweise eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden die Erdgeschossfußbodenhöhen von Gebäuden in Meter über Normal Null (NN) festgesetzt. Das jeweilige Maß dieser Höhenfestsetzungen orientiert sich entweder an der Höhe der angrenzend geplanten Erschließungsstraße oder an der Höhe des vorhandenen oder geplanten Geländes, jeweils gemessen an der Nordseite der Baufenster. Der festgesetzte Spielraum von in der Regel einem Meter soll eine ausreichende planerische Flexibilität ermöglichen, vor allem vor dem Hintergrund eines stark und nicht linear bewegten Geländes.

Darüber hinaus werden – bezogen auf die jeweils vorhandene oder geplante Erdgeschossfußbodenhöhe – weitere Gebäudehöhen (max. Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

Diese Beschränkungen sollen zum einen eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild und die städtebauliche Umgebung gewährleisten. Zum anderen dienen die Höhenbeschränkungen dazu, Verschattungen der Gebäude untereinander zu minimieren, um somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Besonnung für eine mögliche solarenergetische Nutzung zu gewährleisten.

Beschränkung der Anzahl der Untergeschosse

Für den Geltungsbereich wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass im Sinne einer ortsüblichen Bauweise maximal eine Nutzungsebene (Untergeschoss) unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig ist. Hiermit soll vermieden werden, dass durch die Anordnung mehrerer Untergeschosse das Maß der baulichen Nutzung in ortsuntypischer Weise erhöht und in diesem Zusammenhang erheblich in das bestehende Gelände eingegriffen wird (umfangreiche Abgrabung hangabwärts zur Belichtung der Untergeschosse). Eine solche Abgrabung des Geländes würde dem städtebaulichen Ziel nach einer Integration der Planung in das Orts- und Landschaftsbild und in die städtebauliche Umgebung widersprechen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Wohnungsanzahl je Wohngebäude

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 6 BauGB sowie §§ 12, 14, 22, 23 BauNVO)

Bauweise

Analog des baulichen Bestandes im Umfeld und entsprechend dem städtebaulichen Ziel nach einer aufgelockerten Bebauung wird für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt. Konkretisiert wird diese Festsetzung mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser im Bereich der bestehenden Gebäude sowie auf Einzelhäuser im Bereich der Neuplanung. Mit diesen Festsetzungen wird die städtebaulich beabsichtigte Gebäudetypologie (freistehende Einfamilienhäuser) planungsrechtlich gesteuert und die bestehende Situation gesichert.

Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Dies dient in Verbindung mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern dem städtebaulichen Ziel, ein Wohnquartier vorwiegend aus Einfamilienhäusern zu realisieren. Darüber hinaus gewährleistet die Festsetzung gewisse Nutzungsspielräume wie z.B. eine zusätzliche Einliegerwohnung oder eine separate Wohnung für die Eltern bzw. für die Kinder.

Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen / Firstrichtung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Mit der festgesetzten geometrischen Lage der Baugrenzen und der Tiefe der Baufenster im Bereich der Neuplanung von in der Regel 11,0 bzw. 12,0 m ist beabsichtigt, die bestehenden Gebäude zu sichern und eine angemessene Flexibilität bei der genauen Lage der zukünftigen Gebäudekörper zuzulassen. Darüber hinaus soll entlang des Oberberger Weges eine neue Bauflucht parallel zur Straße ermöglicht werden. Um sowohl eine aktive als auch passive Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen und zu fördern, verlaufen die überbaubaren Flächen in der Regel zeilenförmig in Ost-West-Richtung.

Sinngemäß ergänzt wird die zeilenförmige Festsetzung der Baufenster durch die Festsetzung einer Ost-West-Ausrichtung des Hauptfirstes von Gebäuden in Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Dies soll gewährleisten, dass die privaten Freiräume und die geneigten Dachflächen entsprechend den Erfordernissen des solar orientierten Städtebaus in südlicher Richtung ausgerichtet sind. Mit der Festsetzung einer Firstrichtung wird zudem die Ausrichtung der Dächer im Sinne einer Traufständigkeit gestalterisch geordnet.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der hinteren, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenze durch eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergarten) 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

Dies ermöglicht angesichts einer vergleichsweise geringen Tiefe der Baufenster eine angemessene Flexibilität in Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten.

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 rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW.

Damit wird eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrüntem, offenen Wohnquartiers gewährleistet.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl, und deren Bedarf, Lage und Umfang bleibt der weiterführenden Planung vorbehalten.

5.2 Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 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.

Ausgegangen wird von ortsüblich zwei benötigten Stellplätzen je Wohnung (abgedeckt z.B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum vor der Garage). Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der oben angeführten Flächen zulässig,

- um Behinderungen durch ungeordnetes Parken auf den reduziert dimensionierten Erschließungsflächen entgegen zu wirken,
- eine störende Anhäufung parkender Pkw's im Straßenraum zu vermeiden und
- die privaten Freiflächen vor ungeordnetem Parken und übermäßiger Versiegelung zu schützen.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Allgemeiner Hinweis

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Lage von Baumpflanzungen sowie der öffentlichen Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der konkreten Detailplanung überlassen.

Böschungen und Stützmauern für den Straßenkörper

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. Diese für den Straßenbau notwendigen baulichen Anlagen und deren Maße ergeben sich aus der Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen. Es ist beabsichtigt, diese baulichen Anlagen im Rahmen der Grundstückskaufverträge dem nachfolgenden Grundstückseigentümer zu übertragen. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Erschließungsvertrag aufgenommen (vgl. Ziffer 10.2).

Verkehrsberuhigter Bereich

Die geplante Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« festgesetzt. Dies berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung und der potenziellen Nutzergruppen (junge Familien) nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld.

Verkehrsgrün

Im Nordosten des Plangebietes ist der Erschließungsstraße zum östlichen Plangebietsrand hin ein begrünter Seitenstreifen zugeordnet. Da diese Fläche im engen räumlichen Zusammenhang mit der Erschließungsfläche steht, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Verkehrsgrün« festgesetzt. Für diese Fläche besteht darüber hinaus ein Pflanzgebot für Gehölze (vgl. textliche Festsetzungen).

5.4 Fläche für Abwasserbeseitigung – Ver- und Entsorgungsleitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken / Wartungsweg / Mischwasserkanal

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 Entsorgungsleitungen sowie zur Aufnahme von offenen Mulden für die Ableitung von Regenwasser.

Die Festsetzung dient dazu, den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal im Bereich des Gewässerrandstreifens inkl. der entsprechenden Schutzbereiche planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus ist langfristig beabsichtigt, den Wartungsweg innerhalb dieser Fläche als öffentliche Fußwegeverbindung zum südlich an das Plangebiet angrenzenden, langfristig auch für eine Wohnbebauung vorgesehen Bereich zu nutzen (vgl. Ziffer 5.7).

Für Teile der Fläche für Abwasserbeseitigung besteht darüber hinaus ein Pflanzgebot für Gehölze (vgl. textliche Festsetzungen).

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist heute Stand der Technik und übliche Praxis. Die Festsetzung soll vermeiden, dass das Orts- und Landschaftsbild durch oberirdische

Leitungsführungen empfindlich gestört wird. Darüber hinaus soll das städtebauliche Ziel nach einem »Wohnen im Grünen« auch visuell möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Hiervon ausgenommen sind nachrichtlich übernommene Strom-Hauptversorgungsleitungen (Fernleitungen) wie die im südlichen Planbereich vorhandene 110-kV-Freileitung der Deutschen Bahn AG. Diese Leitungen werden üblicherweise insbesondere aus technischen Gründen oberirdisch verlegt. Eine unterirdische Verlegung hätte einen unverhältnismäßig hohen, nicht zumutbaren technischen und finanziellen Aufwand zur Folge.

5.5 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 Grünfläche können sich unterirdische Entsorgungsleitungen befinden. Diese Entsorgungsleitungen sind nach den entsprechenden Regeln der Technik zu verlegen bzw. zu unterhalten.

Hierdurch wird die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche näher bestimmt. Die öffentliche Grünfläche soll naturnah gestaltet und entsprechend unterhalten werden.

5.6 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 – Pflanzliste

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

Gehölzstreifen innerhalb Verkehrsgrün- und privater Grundstücksflächen

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.

Anlegen eines Waldrandes

In dem 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 landschaftspflegerischem 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 ausgeglichen werden.

Anlegen 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 landschaftspflegerischem 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.

Die Pflanzgebote orientieren sich an den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes. Durch die Festsetzungen wird die Umsetzung der in der Eingriffsbilanzierung angeführten, gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert. Die Gehölze sind gemäß den im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Pflanzschemen »Gehölzpflanzung« bzw. »Waldrand« zu pflanzen. Die im Pflanzschema angeführten Gehölzqualitäten sind als Mindestqualitäten anzusehen. Hinsichtlich der Bepflanzung im Umfeld von Abwasseranlagen besitzen deren Belange für einen reibungslosen Betrieb Priorität und sind entsprechend zu beachten. Bei der Überpflanzung von Leitungstrassen dürfen zum Schutz der Leitungen keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.

Pflanzliste

Im Bebauungsplan wird folgende Auswahl standortgerechter heimischer Gehölzarten für die Pflanzgebote zwingend vorgegeben:

Cornus sanguinea (Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn), *Corylus avellana* (Hasel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Heckenrose).

Die Artenauswahl orientiert sich einerseits an der potentiellen natürlichen Vegetation und ihren Ersatzgesellschaften. Andererseits wurde darauf geachtet, dass es sich um ungiftige Pflanzen handelt. Da die Hecke teilweise auf einer bestehenden Kanaltrasse sowie unterhalb einer Hochspannungsleitung verläuft, ist eine begrenzte Höhe erforderlich. Die verwendeten Gehölze erreichen eine maximale Höhe von 6,00 m.

Im Bebauungsplan wird folgende Auswahl standortgerechter Gehölzarten für mögliche Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen zwingend vorgegeben:

Carpinus betulus (Hainbuche), *Rosa* (Buschrose), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Chaenomeles* (Zierquitte), *Ligustrum* (Liguster), *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere), *Ribes divaricatum* (Wild-Stachelbeere)

Die Artenauswahl orientiert sich einerseits an heimischen Arten, andererseits an ortsüblichen Arten für Heckeneinfriedungen von Vorgärten.

5.7 Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen – Private Erschließungsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Private Erschließung

Die mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, die von der Wendeanlage nach Norden abzweigt, dient zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Diese Fläche soll als private Erschließungsfläche für die angrenzenden Anlieger im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahme erstellt und später den Anliegern zur Nutzung und Unterhaltung übertragen werden.

Leitungstrassen auf privaten Grundstücken

Zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, welches zum Teil die vorhandenen Leitungstrassen mit einbindet, wird es erforderlich, die vorhandenen bzw. die geplanten Leitungstrassen planungsrechtlich zu sichern, soweit sie sich zukünftig innerhalb privater Grundstücksflächen befinden. Hieraus ist folgende Festsetzung abgeleitet:

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Wetter, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger) sowie sonstiger Leitungseigentümer die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des festgesetzten Bereiches sind unzulässig.

Bei der geometrischen Lage der Leitungstrassen auf den Privatgrundstücken wurden möglichst die beabsichtigten Grundstücksgrenzen berücksichtigt, so dass sich die Trassen unschädlich im Bauwich der Gebäude befinden.

Um jedoch bei ungünstigen Grundstückszuschnitten auch in einem mit einem Leitungsrecht versehenen Bauwich den ruhenden Verkehr unterbringen zu können, ist ausnahmsweise die Errichtung von Stellplätzen und Garagen in diesen Flächen zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Leitungsträger die betrieblichen Erfordernisse gewahrt bleiben. In der Regel gefährden »leichte« Bauten die Betriebssicherheit von in ausreichender Tiefe liegenden Abwasserleitungen nicht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Flächen zum Unterhalt oder zur Neuverlegung der Leitungen zugänglich sein müssen.

Fuß-/Rad- und Wartungsweg

Die mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche innerhalb der Fläche für Abwasserbeseitigung dient zur planungsrechtlichen Sicherung des hier geplanten Fuß-/Rad- und Wartungsweges. Diese Fläche soll neben ihrer Zugangsfunktion zum geplanten Regenrückhaltebecken der Allgemeinheit als Wegeverbindung zum südlich angrenzenden, langfristig auch für eine Wohnbebauung vorgesehen Bereich dienen.

6. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

6.1 Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungselemente,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

Die getroffene Regelungsdichte ist hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden Belangen als auch den individuellen Belangen zukünftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

6.2 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.

Zwei Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch jeweils einen gemeinsamen Gebäudekörper. Sie sind daher gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich zu gestalten.

6.3 Fassaden

Fassadenoberflächen sind nur in hellem Putz oder rotem/rötlichem Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen.

Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen möglich, da es sich hierbei quantitativ nicht um die prägenden Fassadenflächen handelt und ein maßvoller gestalterischer Spielraum offen gehalten werden soll. Darüber hinaus soll der Förderung solarenergetischer Maßnahmen entgegengekommen werden.

6.4 Dächer

Dachform/-neigung

Geneigte 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.

Mit dieser Festsetzung wird der ortsüblichen Bebauung mit geneigten Dächern im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld entsprochen, in dessen Zusammenhang bautypologisch das Neubaugebiet zu sehen ist (Einfamilienhäuser). Durch diese Regelung wird weiterhin sichergestellt, dass sich hier insgesamt gesehen eine Dachlandschaft entwickeln kann, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung trägt.

Flachdachlösungen für Hauptbaukörper sind ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung entgegenstehen.

Mit der festgesetzten Bandbreite von Neigungsmöglichkeiten ist darüber hinaus (vor allem i.V. mit einem Dremmel) eine angemessene Dachgeschossnutzung möglich. Nebenanlagen und Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen, da diese baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung haben und kaum raumwirksam in Erscheinung treten.

Dachüberstände

Bei geneigten Dächern ist an der Traufseite von Gebäuden ein Dachüberstand (einschließlich Dachrinne) von max. 1,0 m, am Ortgang ein Dachüberstand von max. 0,5 m zulässig, um eine gestalterische Dominanz der Dächer, vom Straßenraum aus betrachtet, zu vermeiden. Weite Dachüberstände sind ortsunüblich.

Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden, was ortstypischen Materialien entspricht. Glasiertes, engobiertes und anderes stark bzw. hoch glänzendes Bedachungsmaterial ist unzulässig.

Diese Festsetzungen sind im Interesse des sich Einfügens in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und einer geordneten Gesamtgestaltung erforderlich. Gerade hier im Siedlungsrandbereich und im sensiblen Übergang zur freien Landschaft verfügen Dächer über eine große Fernwirkung und unterliegen daher besonderen gestalterischen Anforderungen. Für Dächer mit einer Neigung kleiner/gleich 10° gilt diese Festsetzung nicht, da es sich hierbei um bauliche Anlagen handelt, die eine untergeordnete Bedeutung besitzen und deren Dachflächen nicht bzw. kaum in Erscheinung treten.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Flächen, die für eine aktive oder passive solar-energetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen), um hierbei der Förderung solarenergetischer Maßnahmen zu entsprechen.

Metall- und Blecheindeckungen sind unzulässig, da ansonsten eine zusätzliche Filterung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Gewässer erforderlich wäre.

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 Ortgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet.

Die traditionelle, ortstypische Dachlandschaft wird durch ruhige, geschlossene Dachflächen geprägt. Angesichts der Fernwirkung von Dachflächen soll mit der vorgenannten Festsetzung im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung einerseits eine gestalterische »Überladung« und Zergliederung der Dachflächen vermieden, andererseits jedoch auch der Nutzung von Dachgeschossen z.B. für Wohnzwecke Rechnung getragen werden.

Die vertikalen Außenflächen von Dachaufbauten (Dachgauben) sind entsprechend dem am Gebäude überwiegenden Fassadenmaterial auszuführen oder farblich auf die Dachfläche abzustimmen, um damit ein harmonisches und einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten.

6.5 Garagen und Nebenanlagen

Fassaden

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

Damit wird im Sinne einer stadtgestalterischen Ordnung eine ortsuntypische und gestalterisch störende Materialvielfalt ausgeschlossen. Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Haupt- und Nebengebäude möglichst als eine gestalterische Einheit wirken, mindestens jedoch einen gestalterischen Bezug zueinander besitzen.

Dächer

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

Die Verwendung von Flachdächern bei Garagen und Nebenanlagen ist ortsüblich und soll deshalb nicht ausgeschlossen werden. Da jedoch – besonders im stark hängigen Gelände – Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen häufig von benachbarten, höher gelegenen Wohnungen aus eingesehen werden können, wird hier eine visuell ansprechende Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus dient eine Dachbegrünung der Förderung ökologischer Aspekte.

6.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

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

Zweck dieses Erhaltungs-, Begrünungs- und Unterhaltungsgebots ist es, die Umwelt so zu gestalten, dass das Klein- bzw. Lokalklima positiv beeinflusst wird, um somit gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen bzw. zu bewahren. Mit diesen Regelungen soll auch gewährleistet werden, dass Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie ein Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere durch Versiegelung und Oberflächenabdichtungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Vorgärten

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

Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen, die räumlich zusammen mit diesen eine Einheit bilden und somit einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen, nicht mit gebietsuntypischen oder flächenintensiven Nutzungen versehen werden.

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.

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei schmalen und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den südlich angrenzenden Freiräumen der Anliegergrundstücke im Sinne eines offenen, durchgrünten Quartiers zu ermöglichen. Enge, räumlich stark begrenzte Straßenräume (»Gassen«) sollen vermieden werden.

Demgegenüber werden mit dem festgesetzten Höhenmaß auch die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem eine grundsätzliche Abschirmung

gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraums gewährleistet ist.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen sowie des Mikroklimas im Bereich der ansonsten versiegelten Verkehrsflächen.

Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter bzw. Abfallsammelstellen sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, mit einem Sichtschutz auszuführen, z.B. in Form von Rankgerüsten, Hecken oder Holzwänden.

Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere innerhalb der straßenräumlich besonders sensiblen Vorgartenflächen diese problematischen Anlagen gestalterisch zu integrieren, ohne dabei die Funktionalität bzgl. der Entsorgung einzuschränken.

7. Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen

7.1 Lärmimmissionen

Im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende zwei Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken:

- Trasse der Bundesautobahn BAB 1 Hagen-Wuppertal in nördlicher und westlicher Richtung (Mindestentfernung ca. 350 m),
- städtischer Sportplatz in nordöstlicher Richtung (Mindestentfernung ca. 60 m).

Für den Bereich dieser Planung wurde im November 2004 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Buchholz, Hagen, erarbeitet. Die Untersuchung stellt fest, dass die allgemeine Geräuschsituation im Plangebiet vorrangig durch den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn BAB 1 bestimmt wird.

Verkehrslärm

Die rechnerisch ermittelte Geräuschbelastung (Prognose für das Jahr 2020) im Plangebiet durch die BAB 1 liegt dabei sowohl tagsüber als auch nachts über den schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Im Plangebiet sind somit passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden nach dem Verfahren nach Abschnitt 5 »Schutz gegen Außenlärm« der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau«, bestimmt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die luftschalldämmenden Eigenschaften der Umschließungsbauteile (Außenwände, Fenster und Dachflächen), sofern es sich um Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnliche Räumen nach DIN 4109 handelt.

Unter Voraussetzung einer für Einfamilienhäuser üblichen Konstruktionsweise (massive Bauweise) und üblichen Raumgrößen werden die erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern und Verglasungen der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) erreicht. Dies entspricht einer Isolierverglasung, wie sie auf Grund der Wärmeschutzverordnung heute üblicherweise verwendet wird.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der erforderliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern einstellt, und daher für eine entsprechend ausreichende, schallgeschützte Be- und Entlüftung der Wohn- und Schlafräume zu sorgen ist. Insbesondere während der Schlafphase sollten die Fenster aus Schallschutzgründen geschlossen gehalten werden.

Sport- und Freizeitlärm

Durch die Geräusche der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Sportanlage sind auch bei einer durchgehenden Nutzung für Baseball-Ligaspiele mit 60 Zuschauern im Ruhezeitraum an Sonntagen (13.00 bis 15.00 Uhr) keine Überschreitungen der relevanten Immissionsrichtwerte bzw. der zulässigen Spitzenschallpegel nach der 18. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) zu erwarten. Der Trainingsbetrieb, gemäß dem vorliegenden Trainingsplan tagsüber an Werktagen, kann daher vernachlässigt werden.

Festsetzung zum Lärmschutz im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgeleitet aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wird zum Schutz der Wohnbebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

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 (Lärmpegelbereich III).

Der übrige Bereich des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109, so dass hier für die Außenhülle von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen gemäß DIN 4109, Tab. 8, ein erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB einzuhalten ist. Da es gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW vom 29.07.2003 keine Nachweispflicht der Luftschalldämmung von Außenbauteilen innerhalb des Lärmpegelbereiches II gibt und das erforderliche Schalldämm-Maß von einer Einfamilienhaustypischen massiven Bauweise sowie von handelsüblichen Wärmeschutzfenstern, wie sie laut Energieeinsparverordnung erforderlich sind, deutlich eingehalten wird, werden für den Lärmpegelbereich II keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

7.2 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.3 Bodenlagernde Kampfmittel

Das Vorhandensein bodenlagernder Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg im Plangebiet ist nicht bekannt.

8. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

110-kV-Freileitung

Im Bebauungsplan wird die 110-kV-Freileitung, die im südlichen Bereich das Plangebiet durchquert, gemäß der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

8.2 Hinweise

Lärmschutz

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

Ver- und Entsorgung

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

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 den nächstgelegenen Vorfluter (Graben an der südlichen Plangebietsgrenze) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51a LWG ist auf Grund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet 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 Bodendenkmäler ist der Stadt Wetter, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte 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).

Hochspannungsfreileitung

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

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Zusätzlich zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan angeführten Schutz-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den gängigen Medien sowie Strom, Erdgas und Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Oberberger Weg sichergestellt werden.

9.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Für das neue Baugebiet wurde ein detailliertes Konzept für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung vom Ingenieurbüro Rademacher & Partner, Hagen, erarbeitet, das eine modifizierte Trennkanalisation vorsieht.

Die Mischwasserkanäle der vorhandenen Bebauung werden an den neuen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der Anschluss des neuen Schmutzwassersammlers erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 auf der südlichen Hangseite. Die Bebauung südlich der Erschließungsstraße kann wahlweise entweder mit einer Hebeanlage an den neuen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße oder mit einer ca. 30 bis 50 m langen Freispiegelleitung über das eigene Grundstück an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser wird getrennt gefasst und über ein offenes Regenrückhaltebecken mit Bodenfilter in den südlichen Bachlauf eingeleitet. Das Regenwasser fällt nur von der wenig befahrenen Erschließungsstraße sowie den Dach-, Terrassen- und Wegeflächen an. Das Niederschlagswasser ist daher als gering verschmutzt einzustufen. Die Einleitung in den Bach erfolgt wegen der geringen Wasserführung über eine ca. 10 m lange, linienförmige, mit Kies aufgefüllte Rinne, um den derzeitigen Zufluss vom Wiesengelände nachzubilden.

9.3 Löschwasserversorgung

Nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens AVU, Gevelsberg, kann in der Regel für einen Brandfall im Plangebiet über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden je nach Lage der Versorgungsleitung bis zu 48 cbm/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung stehen.

10. Planverwirklichung / Kosten

10.1 Bodenordnung

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen und deren Erschließung befinden sich alle innerhalb des Flurstückes 121. Eine Grundstücksumlegung ist somit nicht erforderlich.

10.2 Städtebaulicher Erschließungsvertrag

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes, die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, der Umgang mit den bei der Herstellung des Straßenkörpers entstehenden Straßenböschungen, die Übernahme von Kosten sowie der Umgang mit dem naturschutzrechtlichen Kompensationsdefizit werden im Rahmen eines städtebaulichen Erschließungsvertrages nach § 11 und 124 BauGB zwischen der Stadt Wetter (Ruhr), dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) und dem Erschließungsträger geregelt. Es ist beabsichtigt, alle Neubaugrundstücke über einen Erschließungsträger zu vermarkten.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes:	ca. 16.560 qm	100,0 %
davon		
überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 4.220 qm	25,5 %
davon Bestand am Oberberger Weg	ca. 1.330 qm	
davon Fläche für St/Ga/Ne	ca. 220 qm	
nicht überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 7.170 qm	43,3 %
davon mit Pflanzgeboten	ca. 510 qm	
öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt):	ca. 990 qm	6,0 %
öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsgrün):	ca. 280 qm	1,7 %
private Erschließungsfläche (Gr ¹ /Fr ¹ /Lr):	ca. 100 qm	0,6 %
Fläche für Wald:	ca. 1.050 qm	6,3 %
Fläche für die Abwasserbeseitigung:	ca. 2.020 qm	12,2 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 730 qm	4,4 %