

Rechtsgrundlagen:

Hierzu gehört die Begründung

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), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), und den Vorschriften der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Art. 3 des INV.-WoBaUG 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: Wengern

Flur: 1

ZEICHENERKLÄRUNG

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Legend for symbols: Gebäude vorh., abzubrechende Gebäude, Nebengebäude vorh., Brücke vorh., Entlastungskanal gepl., Mauer, Zaun, Böschung, Treppe, Höhenschichtlinie mit Höhenangabe, Höhenpunkt mit Höhenangabe, Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, etc.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (GEMÄSS § 9 (6) BAUGB)

- Fläche für Bahnanlagen (Deutsche Bahn AG)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) - WR I+2 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i. V. textl. Festsetzung 3.2 u. 4.2
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO (GRZ z.B. 0,4)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB) - 0 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
4. VERKEHRSFLÄCHEN (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB) - F + R Öffentliche Straßenfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gemäß § 9 (1) Nr. 16 (6) BauGB)

- Wasserfläche (Elsbebach)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) i. V. m. textl. Festsetzung 3.1
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25) BauGB

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. textl. Festsetzung 6.1
Zweckbestimmung: Stellplatz, Garage / Carport, Kellerersatzraum, Belastungsfläche gemäß § 9 (1) 21 BauGB

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO)

- Aufsichtung, Abtragung, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß § 16 (5) BauNVO
Hauptfrischrichtung, S D Satteldach, 35-45° zulässige Dachneigung

9. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der sportliche Zwecke - sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß § 9 (2) BauGB und § 16 (3) BauNVO)
3. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 (1) Nr. 16 (6) BauGB)
3.1 Im den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind Aufsichtungen, Abtragungen und Einfriedlungen unzulässig.
3.2 Im WR I-Gebiet sind Unterkellerungen der Gebäude und Nebenanlagen unzulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Der öffentliche Fuß- und Radweg, die öffentlichen Stellplätze sowie die privaten Erschließungswege, die privaten Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen in versicherungsfähigem Material, wie wassergebundene Decke, Rasenrasenflächen sind in versicherungsfähigem Material, wie wassergebundene Decke, Rasenrasenflächen, Schotterrasen o. ä., mit einem Abflusswiderstand gleich 0,6 zu befestigen. Ausnahmen aufgrund schwärmeriger Gefällesituationen sind zulässig. Zufahrten und Stellplätze sind zusätzlich mit 3 cm breiten Rasenflügen in den Pflasterflächen zu begrünen.
4.2 Auf den Baugrundstücken zugewandten als Böschungsfächen der Zufahrtsstraße dargestellten Flächen sind in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen mind. 2 reihige Strauchhecken aus standortgerechten bodenständigen Sträuchern in der Pflanzqualität v. Str. 60-100 cm in einem Abstand 1,20 bis 1,50 m gemäß angegebener Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in der 1. Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen Strauchhecken aus standortgerechten bodenständigen Sträuchern in der Pflanzqualität v. Str. 60-100 cm im Abstand 1,20m bis 1,0 m gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, ggf. zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Auf der Fläche E zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die südliche Uferbefestigung des Elsbebaches sowie standortfremde Gehölze zu entfernen. Die Fläche ist extensiv als Grünland zu nutzen. Möglich ist entweder eine einmalige Mahd der Fläche pro Jahr (Ende September) oder eine Schafbeweidung. Geländeschüttungen sowie Düngung der Fläche sind nicht zulässig.

4.5 Bei der nördlich an das Plangebiet angrenzenden, im städtischen Eigentum befindlichen, Fläche E ist die nördliche Uferbefestigung des Elsbebaches zu entfernen und durch eine Steinschüttung sowie eine einreihige Erlenpflanzung an der Mittelwasserlinie zu ersetzen.

4.6 Auf der 2.650 m² großen, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten, externen Fläche A5 „Im Schmandbruch“ (Gemarkung Grundschötel, Flur 4, Flurstück 36 Teilfläche) ist der vorhandene Weymuthskiefernbestand mit dem Ziel der Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes umzubauen.

5. Zuordnungs festsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Die externe Fläche A5 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Im Schmandbruch“ (Gemarkung Grundschötel, Flur 4, Flurstück 36 Teilfläche) ist der vorhandene Weymuthskiefernbestand mit dem Ziel der Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes umzubauen.

6.2 Die Fläche A5 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die entsprechenden Maßnahmen der textlichen Festsetzung Nr. 4.6 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete WR I und WR 2 zugeordnet. Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung der Stadt Wetter (Ruhr) über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen vom 16.03.2004.

6.3 Im WR I- und WR 2-Gebiet sind Stellplätze, Garagen (Carports), Kellerersatzräume und sonstige Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

7. Maßnahme zur Begrenzung des Regenwasserabflusses (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Oberflächenwasser Zur Vermeidung des Eingriffs in das Schutzgut „Wasserhaushalt“ sind durch die privaten Bauherren auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen der privaten Baugrundstücke das anfallende gesamte Oberflächenwasser flächenhaft oder in einer Mulde zu versickern. Bei der Flächenzuteilung für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung über breitflächige Versickerung ist ein Anschlussverhältnis von Einzugsfläche zu Versickerungsfläche (Anschlussverhältnis ca. [m] Au : As) bei den Baugrundstücken des reinen Wohngebietes WR I von ca. 1 : 1 [m] Au : As und den Baugrundstücken des reinen Wohngebietes WR 2 von ca. 2 : 1 [m] Au : As zu streben. Beim privaten Erschließungsweg ist ein Anschlussverhältnis von ca. 5 : 1 [m] Au : As zu erzielen.

8. Pflanzliste

Table with 3 columns: Bäume, Straucher, and other plant species like Acer campestre, Cornus sanguinea, etc.

10. HINWEISE

- Gründungs- und Aushubarbeiten: Für Gründungs- und Aushubarbeiten unterhalb der Grundwasseroberfläche ist eine entsprechende Bauwasserhaltung vorzusehen.
Bodenbearbeitung: Die Versickerungsfähigkeit des verdichtungsempfindlichen Bodens gilt es im Bereich der geplanten Versickerungsflächen während der Bauzeit durch entsprechende Maßnahmen zu erhalten.
Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung: Zur Ausgestaltung der Versickerungsanlagen wird empfohlen das von der Stadt Wetter (Ruhr) beauftragte Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zum Bauablaufplan Nr. 56 „Im Schleppekotten“ in Wetter-Wengern des Ingenieurbüros M. Kaiser vom 24.11.2003 heranzuziehen.
Unterkellerung: Eine Unterkellerung der Gebäude im reinen Wohngebiet WR 2 ist nur mit einer gedichteten Wanne möglich. Durch den hangseitigen Gewässerstrom sind die Keller gleichzeitig gegen drückendes Wasser zu sichern. Zudem ist eine Auftriebssicherung erforderlich.
Bodendenkmäler: Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z. B. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ofpe (Telefon 02751/93750, Fax 02751/2466) 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).

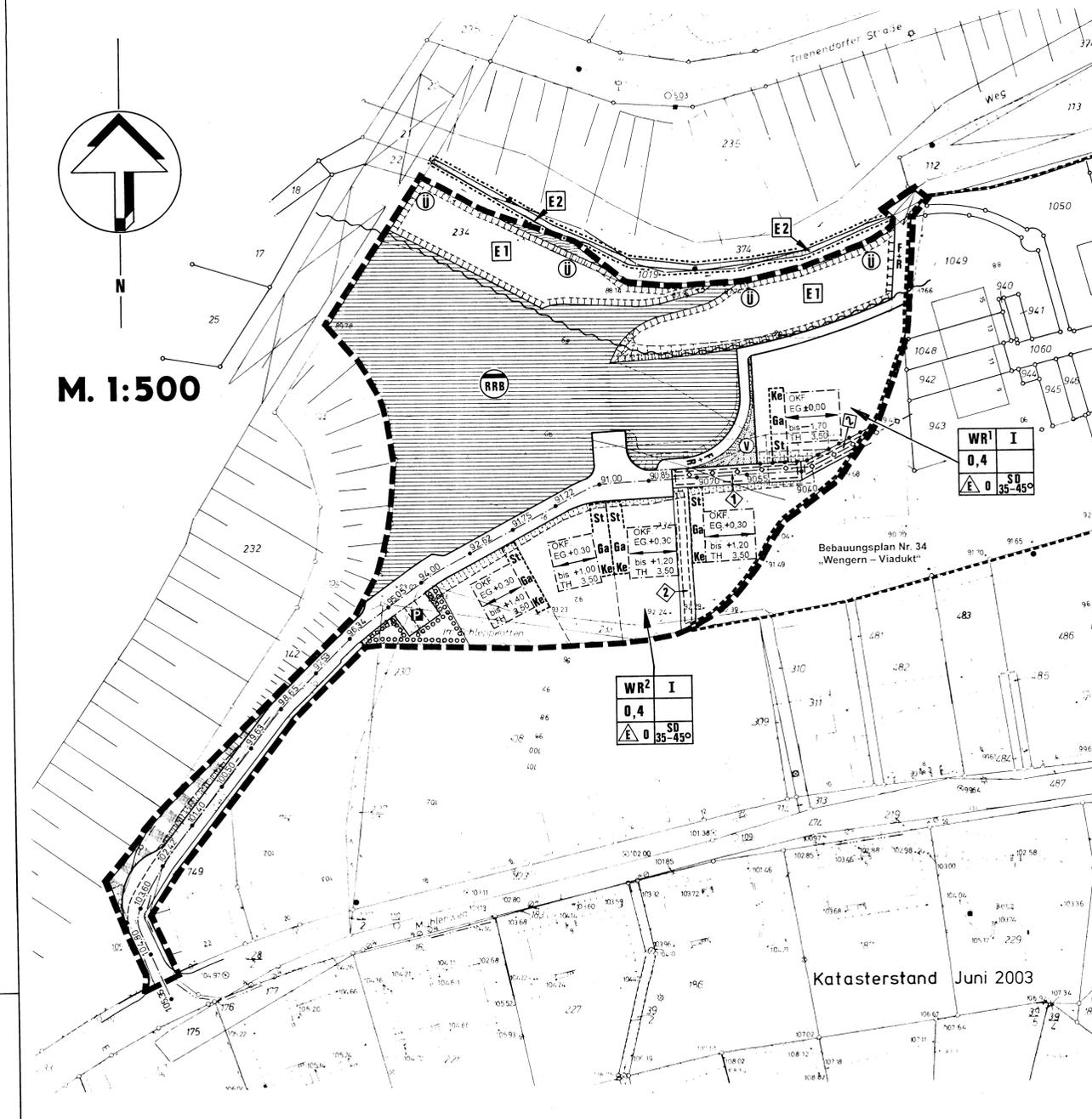


Table with 2 columns: Fachbereichsleiter Bauwesen, WETTER (RUHR), DEN 17.04.2007

Table with 2 columns: Fachbereichsleiter Bauwesen, WETTER (RUHR), DEN 17.04.2007

Table with 2 columns: Fachbereichsleiter Bauwesen, WETTER (RUHR), DEN 17.04.2007

Table with 2 columns: Fachbereichsleiter Bauwesen, WETTER (RUHR), DEN 17.04.2007

Table with 2 columns: Fachbereichsleiter Bauwesen, WETTER (RUHR), DEN 17.04.2007

Table with 2 columns: Fachbereichsleiter Bauwesen, WETTER (RUHR), DEN 17.04.2007

Table with 2 columns: Fachbereichsleiter Bauwesen, WETTER (RUHR), DEN 17.04.2007