



I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Gebäude vorh.
- Nebengebäude vorh.
- Einzelbaum vorh.
- Böschung vorh.
- Höhenpunkt vorh.
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Zaun

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**
- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)**
- 0,3** maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO
- OKF EG -0,3 / +0,3** Oberkante Fußboden Erdgeschoss -0,3 m bis +0,3 m unter/über Bezugspunkt
- TH 3,5** Traufhöhe als Höchstmaß z.B. 3,50 m über OKF EG
- FH 8,3** Firsthöhe als Höchstmaß z.B. 8,30 m über OKF EG
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze**
- O** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15)**
- Öffentliche Grünfläche**

5. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- Firstrichtung des Satteldaches
 - 35 - 40°** zulässige Dachneigung
 - SD** Satteldach
- 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Geltungsbereiche für Bezugshöhen
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Gr Fr Lr 1** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Stadt Wetter (Ruhr) und des Stadtbetriebes
 - Lr 1** Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Anliegers Stetroter Weg 33 (Gemarkung Wengern, Flur 12, Flurstück 163)
 - BZH** Bezugshöhe z.B. _____ über NN
 - Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 7. Sonstige Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)**
- vorgeschlagene Grundstücksteilung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete (WR)
Die reinen Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss, der Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF EG) ist der jeweils angegebene Wert. Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand). Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

2.2 Zulässige Grundfläche
Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 zulässig.

3. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf eine Wohneinheit beschränkt.

5. Grundstücksentwässerung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist gemäß § 44 LWG dem bestehenden Regenrückhaltebecken östlich der Straße „Am Wilshause“ zu zuführen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung
Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig und in Ziegel oder Betondachsteinen in den Farben grauanthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) einzudecken. Ungleiche Neigungen einer Dachfläche sind nicht gestattet. Die Dächer von Garagen/Carports sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° auszuführen. Die Flach- bzw. flachgeneigten Dächer sind extensiv zu begrünen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Bei Satteldächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 40% der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Dachbereich von 1,50 m unterhalb des Firstes und von 1,50 m von den Giebelwänden ist von Aufbauten freizuhalten. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Freiflächen
Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind in wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. mit einem Abflussbeiwert kleiner/gleich 0,7 zu befestigen.

2.2 Einfriedungen
Die Einfriedungen zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß der unten stehenden Pflanzliste vorzunehmen. Zäune, Drahtzäune und Mauern sind in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig.

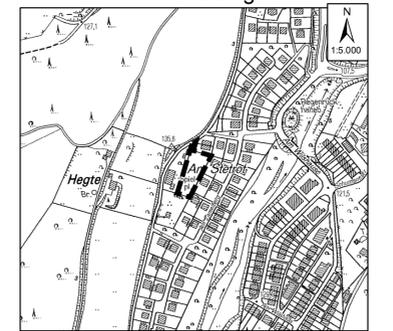
- Pflanzliste für Schnitthecken:**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 - Ribes sp. (Johannisbeeren)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
- Pflanzenqualität:
Heister bzw. Strauch, 60 – 100, 2 x verpflanzt, o.B.

C HINWEISE

1. 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 Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr) als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie in Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW – DSchG NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Bodenlagernde Kampfmittel
Die Durchführung aller Bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Wetter (Ruhr) unter 02335 /840 230 oder die Polizei zu verständigen

STADT WETTER (RUHR)
Bebauungsplan Nr. 55
"Am Wilshause-West/Stetroter Weg"
1. Änderung



Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1075)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1075)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Wetter (Ruhr), Fachdienst Stadtentwicklung, Wilhelmstraße 21, 1. Etage eingesehen werden.

Gemarkung: Wengern
Flur: 12
Maßstab 1:250
Katasterstand Oktober 2018

Bestandsangaben	Aufstellungsbeschluss
Die Bestandsangaben haben den Stand von Oktober 2018 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.	Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2018 beschlossen.
Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den
Dipl.-Ing. Michael Schlenga Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen
Auslegungsbeschluss	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am _____ beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“, dessen Begründung einschließlich Fachgutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am _____ 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	Wetter (Ruhr), den
i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen
Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ in Kraft getreten.
Wetter (Ruhr), den	Wetter (Ruhr), den
Der Bürgermeister	i.V. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen