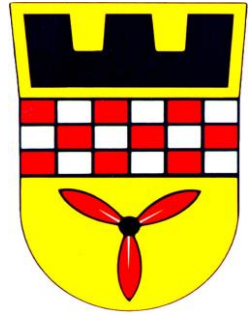
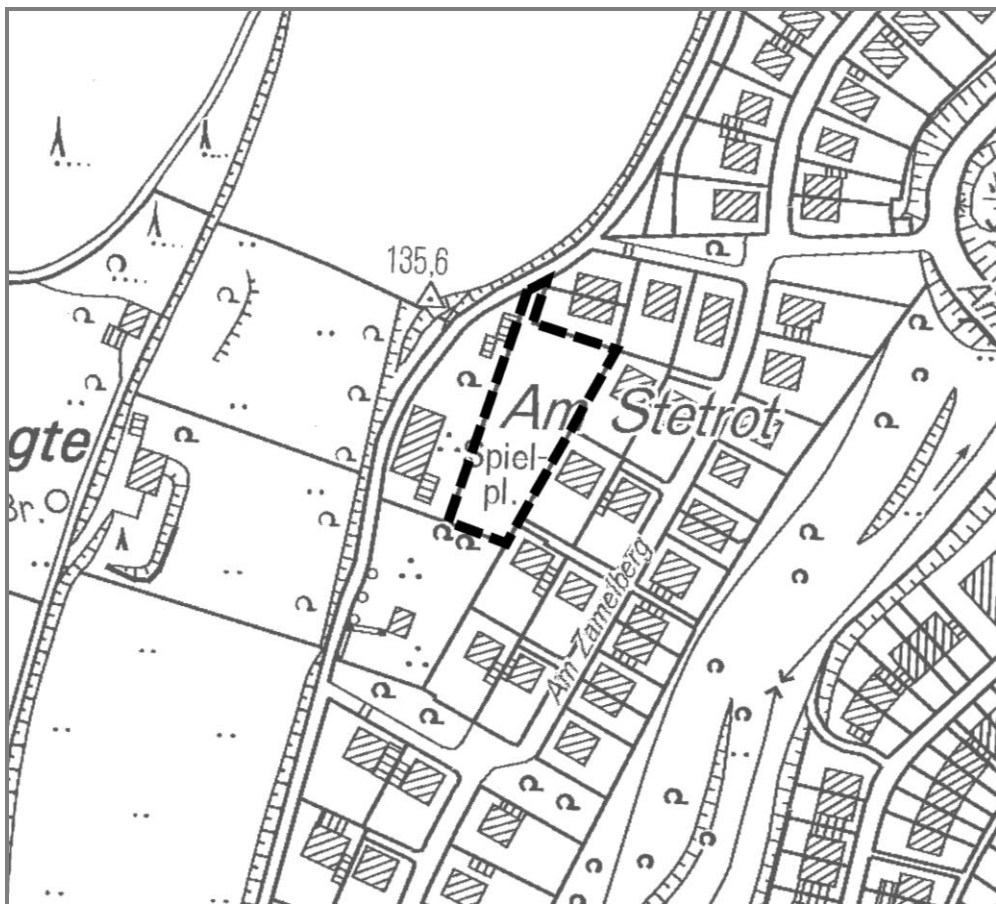


Bebauungsplan Nr. 55
der Stadt Wetter (Ruhr)
„Am Wilshause-West/Stetroter Weg“



1. Änderung

Begründung (Entwurf)



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Wahl des Verfahrens.....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Realnutzung.....	6
3.3 Städtebauliches Umfeld.....	6
3.4 Verkehrliche Erschließung	7
3.5 Landschaftsökologischer Bestand	7
4. Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen	8
4.4 Bestehendes Planungsrecht	8
4.5 Umweltbericht.....	8
5. Städtebaulicher Entwurf	8
5.1 Städtebauliches Konzept	8
5.2 Verkehr.....	9
5.3 Ver- und Entsorgung	9
6. Planinhalte und Festsetzungen.....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise	10
6.4 Anzahl der Wohneinheiten.....	10
6.5 Garagen und Stellplätze	10
6.6 Private Verkehrsflächen	10
7. Umweltbelange	11
7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	11
7.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften.....	11
7.3 Altlasten	11
8. Gestalterische Festsetzungen.....	12
8.1 Dachgestaltung/Dacheindeckung	12
8.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte	12
9 . Hinweise	12
9.1 Bodendenkmäler	12
9.2 Bodenlagernde Kampfmittel	13
10 . Bodenordnung	13
11. Städtebauliche Zahlenwerte	13

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Entsprechend dem vom Rat der Stadt Wetter (Ruhr) beschlossenen Rahmenkonzept zur Konzentrierung von Spielplätzen wurde der Spielplatz „Am Zamelberg“ aufgegeben, sodass die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. In diesem Zusammenhang beschloss der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) in seiner Sitzung am 27.09.2018, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ einzuleiten. Ziel der Planung ist nach Aufgabe des Spielplatzstandortes die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine aufgelockerte Wohnbebauung mit etwa 3 Einfamilienhäusern. Die Entwicklung der Wohnbebauung trägt der weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung in Wetter (Ruhr) Rechnung und stellt eine sinnvolle Innenentwicklung dar.

2. Wahl des Verfahrens

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie können nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenfalls ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 1.715 m², so dass die Überschreitung der für die Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² ausgeschlossen werden kann.

Da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist der Ausgleich eines eventuell entstehenden Eingriffs nicht notwendig. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben bedeutet, dass durch den Bebauungsplan Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 „UVP-Pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ ist kein Vorhaben geplant, das in der Anlage 1 „UVP-Pflichtige Vorhaben“ zum UVPG aufgeführt ist.

Es ist somit festzustellen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Wetter (Ruhr) „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ umfasst ein ca. 1.715 m² großes Areal und liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich liegt zwischen den Straßen Stetroter Weg und Am Zamelberg und wird von Wohnbebauung eingefasst.

Der Änderungsbereich wird westlich von der Bebauung an der Straße Stetroter Weg und östlich von den Einfamilienhäusern der Straße Am Zamelberg jeweils mit den dazugehörigen Frei- und Gartenflächen begrenzt. Ein fünf Meter breiter Grundstücksstreifen reicht im Norden bis an den Stetroter Weg heran.

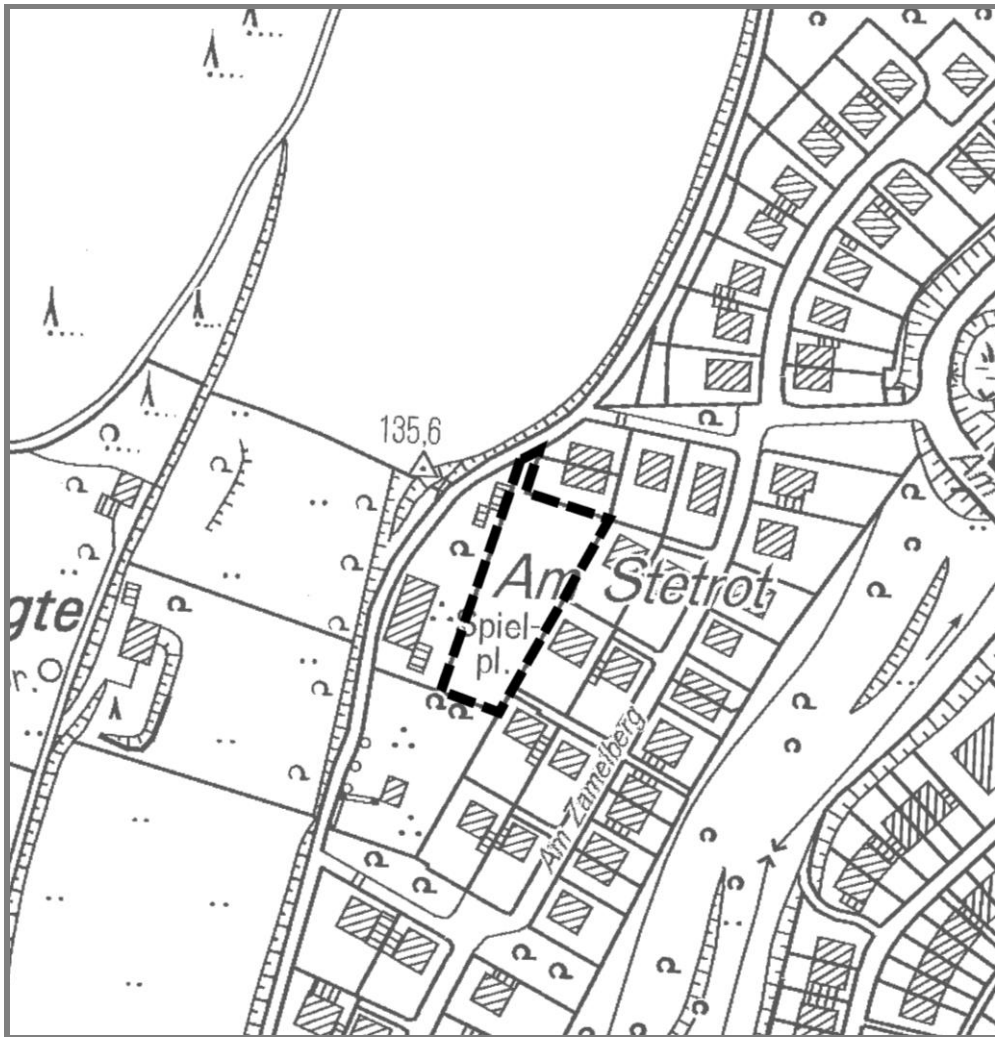


Abbildung 2: Lage des Plangebietes in Oberwengern

3.2 Realnutzung

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Spielplatz für das Neubaugebiet „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ genutzt. Die Spielplatznutzung wurde aufgegeben, so dass das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Das Gelände ist topographisch bewegt und steigt nach Westen hin 3 bis 4 m an.

3.3 Städtebauliches Umfeld

Der zu ändernde Bereich liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“. Der ehemalige Spielplatz befindet sich innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches und wird von der Wohnbebauung eingefasst. Im Osten und im Süden herrscht eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern vor, nördlich schließen Einzel- und Doppelhäuser an, im Westen befindet sich das aus zwei Gebäuden bestehende Denkmal Stetroter Weg 33-35.

Überwiegend haben die Gebäude in der Umgebung Satteldächer.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über den Stetroter Weg erschlossen. Im weiteren Verfahren soll die Erschließung des Baugebietes konkretisiert werden.

3.5 Landschaftsökologischer Bestand

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Derzeit ist das Plangebiet als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ (700 m² Obstwiese) festgesetzt. Die Obstwiese besteht aus 7 Apfel-, zwei Kirsch- und einem Walnußbaum. Ein Kirschbaum, der außerhalb der geplanten Gartenflächen liegt, wird erhalten und im Bebauungsplan als zu erhaltener Baum durch entsprechende Festsetzung gesichert. Für die restlichen Obstbäume, die für die Durchführung der Planung gefällt werden müssen, werden auf dem als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilgebiet Ersatzpflanzungen vorgenommen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 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 den Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche. Planungsrechtliche Sicherung des aufgegebenen Spielplatzes im Flächennutzungsplan erfolgt durch die Signatur „Spielplatz“. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Seine Anpassung (Herausnahme der Signatur „Spielplatz“) soll im Rahmen der Berichtigung erfolgen.

Nach § 13a Baugesetzbuch erfolgt die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung im Rahmen der Berichtigung.

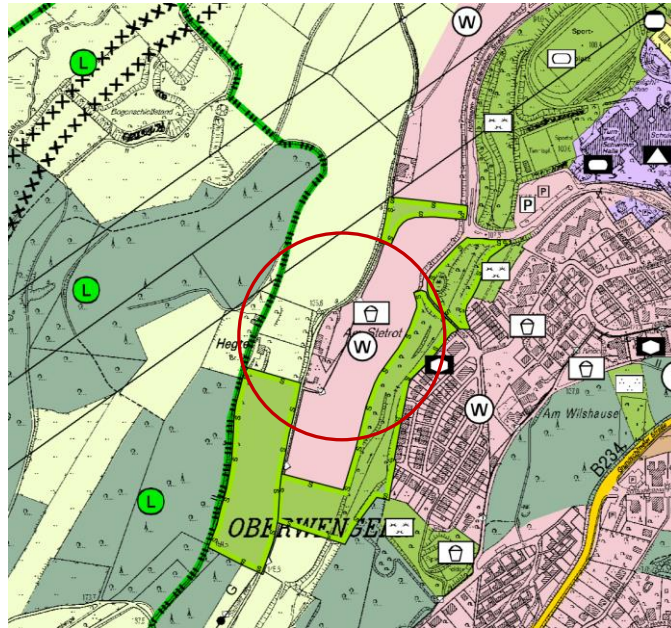


Abbildung 3: Darstellung des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen

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

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Gleichzeitig dient die Fläche als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“ (700 m² Obstwiese).

4.5 Umweltbericht

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Bereich der Bebauungsplanänderung in integrierter Lage inmitten eines vorhandenen Wohngebietes bietet Raum für etwa 3 freistehende Einfamilienhäuser.

Zielsetzung bei der Entwicklung der Fläche sind hohe städtebauliche sowie gestalterische Qualitäten, die auch Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Im Plangebiet sind nur Einzelwohnhäuser zulässig, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen, welches sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt. Durch die Er-

schließung über die Stichstraße wird der Individualverkehr weitgehend reduziert. Durchgangsverkehre werden vermieden. Die Gartenflächen ermöglichen insgesamt eine großzügige Begrünung des Gebietes.

Im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr), soll in dem Gebiet der Passivhaus-Standard als Zielsetzung umgesetzt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr), so dass auf vertraglicher Basis der Passivhausstandard festgelegt werden kann.

5.2 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen an den Stetroter Weg angebundenen Wohnweg. Die Grundstücke werden über einen neu anzulegenden, 4 m breiten und etwa 50 m langen privaten Erschließungsstich, welcher mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten gesichert ist, erschlossen.

Je Wohneinheit sind aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Wetter zwei Stellplätze notwendig. Ein Stellplatz wird in der Regel durch einen Carport bzw. eine Garage nachgewiesen. Ein zweiter wird der Garage/dem Carport vorgelagert.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Schmutzwässer werden einem ausreichend dimensionierten Kanal innerhalb der Straße „Am Wilshause“ zugeleitet. Innerhalb dieser Straße liegen zudem alle notwendigen Versorgungsleitungen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 3 BauNVO)

Nach der Art der baulichen Nutzung wird der Änderungsbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu ergänzen, indem sich das Neue in das Vorhandene einfügt. Die Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im Umfeld des Änderungsbereiches und ergänzt diesen sinnvoll. Um die Zielsetzung, ein Wohngebiet mit familienfreundlichem Charakter zu unterstreichen, sind die gemäß §3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen-

de Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden ausgeschlossen. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet sichert planungsrechtliche Nutzungsart, wie sie im Umfeld anzutreffen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Um eine umfassende Durchgrünung und Verzahnung mit dem Landschaftsraum sicher zu stellen und ein harmonisches Einfügen in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Zwecks eines harmonischen Bildes werden neben den Trauf- und Firsthöhen auch die Oberkanten Fußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Bezugsbasis der Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die konkret angegebene Bezugshöhe, deren Geltungsbereich definiert wird.

6.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise korrespondieren mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl. Um eine geringe Dichte zwecks Durchgrünung und Verzahnung mit der Landschaft sicher zu stellen, wird im Änderungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt, die sich an die Bauweise im näheren Umfeld orientiert.

6.4 Anzahl der Wohneinheiten

Im reinen Wohngebiet WR ist je Hauptgebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um den angestrebten Charakter des Plangebietes als ruhiges familienfreundliches Wohngebiet zu erzielen und dauerhaft zu gewährleisten.

6.5 Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Je Wohneinheit sind ortsüblich zwei Stellplätze erforderlich. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.6 Private Verkehrsflächen

Das Baugebiet soll über den privaten Weg erschlossen werden. Diese Erschließungsstraße ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsor-

gungsträger, der Stadt Wetter (Ruhr) und des Stadtbetriebs belastet. Durchgangsverkehre finden somit nicht statt. Die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich der Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist demnach nicht erforderlich.

7.2 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen. Zu diesem Zweck wurde anhand der von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zur Verfügung gestellten Daten eine überschlägige Vorprüfung durchgeführt. Die Überprüfung ergab, dass die Konflikte mit dem Artenschutz nicht zu erwarten sind. Laut der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) sind keine planungsrelevanten Arten im Umkreis von 300 m um den Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorzufinden.

Ca. 370 m nordwestlich des Plangebietes liegt ein schutzwürdiges Biotop (Objektkennung GK 4610-0064). Aufgrund der Lage des Plangebietes mitten in der Wohnbebauung und der Entfernung sind keine direkten Auswirkungen des Vorhabens auf das Biotop zu erwarten.

7.3 Altlasten

Im Änderungsbereich befinden sich laut Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises keine Altlastverdachtsflächen.

8. Gestalterische Festsetzungen

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

Ziele

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes und ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung. Die Einzelgebäude können und sollen individuell ausgestaltet werden, jedoch nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens. So wird sichergestellt, dass das Gesamtbild des Baugebietes nicht heterogen, aber auch nicht zu eintönig wirkt.

8.1 Dachgestaltung/Dacheindeckung

Die zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung festgelegt. Sie orientieren sich an der prägenden Umgebungsbebauung. Ziel dieser Festsetzungen ist die Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbilds. Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° zu errichten. Aufgrund der Einsehbarkeit der über 15° geneigten Dächer und zwecks der Einfügung in die Umgebungsbebauung sind Dachziegel und Betondachsteine in den Farben grauanthrazit der RAL-Töne 7015, 7016, 7024 und 7031 zu verwenden. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes und ein Einfügen in den baulichen Bestand gewährleistet.

Die Firstrichtung der Satteldächer liegt in Ost-West-Richtung.

Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen

8.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Bei Satteldächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 40% der Trauflänge 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.

9. Hinweise.

9.1 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 Denkmal-

schutzgesetz NRW – DSchG 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9.2 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.

10. Bodenordnung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr).

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Die exakten Daten folgen sobald die endgültige Straßenplanung feststeht.

Größe des Plangebietes: ca. 1.715 m²

Öffentliche Grünfläche: ca. 255 m²

Allgemeines Wohngebiet: ca. 1.460 m²

davon überbaubare Fläche: ca. 360 m²

davon innere Erschließung: ca. 195 m²

Wetter (Ruhr), den 11.02.2019