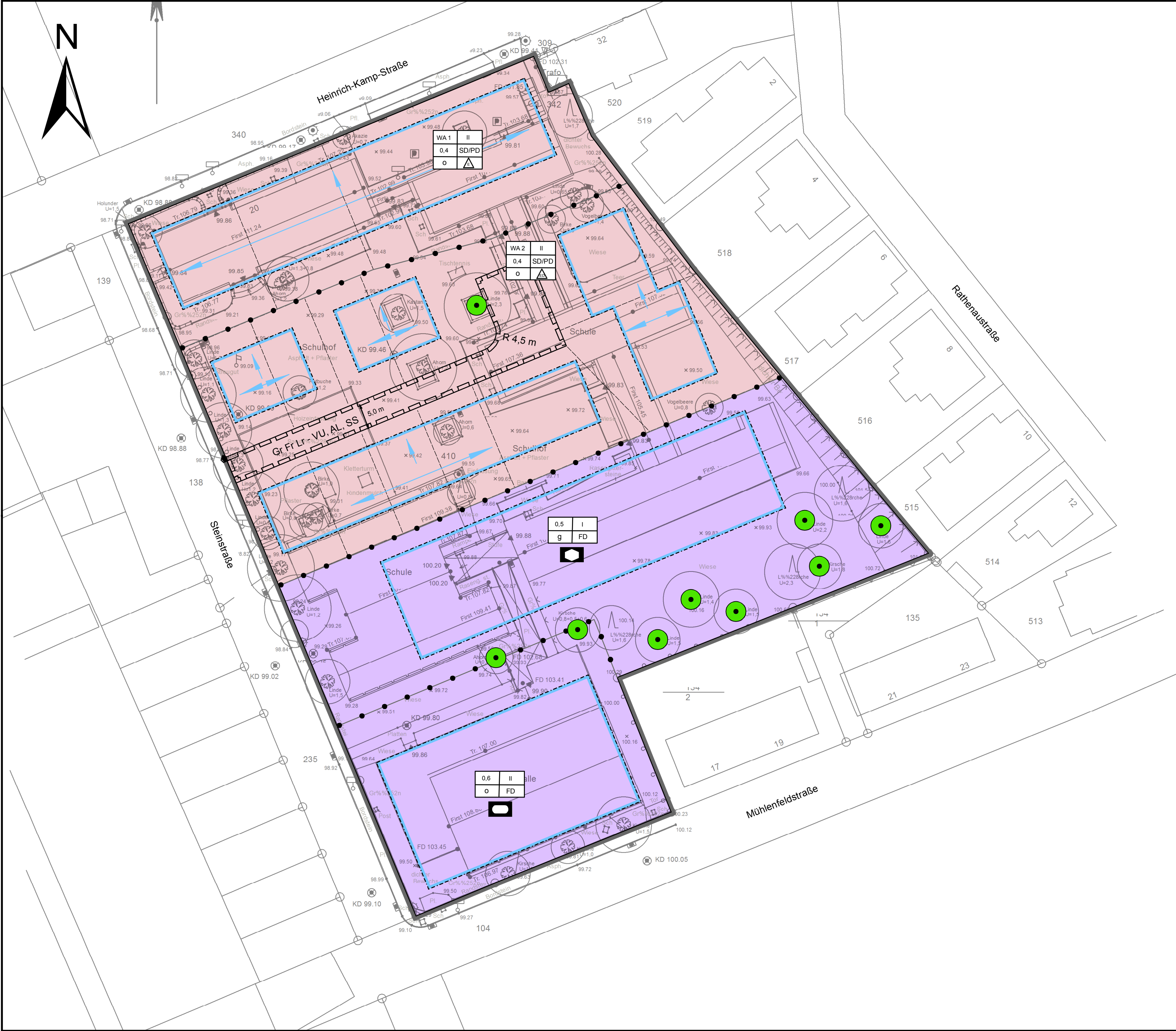




I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

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

1	2
3	4
5	6

Nutzungsschablone Wohnbaufläche

1 = Art der baulichen Nutzung
2 = Geschöfzahl
3 = Grundflächenzahl
4 = Dachform
5 = Bauweise
6 = Bauweise

1	2
3	4

Nutzungsschablone Gemeinbedarfsfläche

1 = Grundflächenzahl
2 = Geschöfzahl
3 = Bauweise
4 = Dachform

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

WA	Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 bis 19 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungssträger
Gr =	Gehrecht
Fr =	Fahrrecht
Lr =	Leitungsrecht
VU	zugunsten des Versorgungsunternehmens
AL	zugunsten der Anlieger
SS	zugunsten der Stadt Wetter (Ruhr) und des Stadtbetriebes

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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

	Neigungsrichtung des Pultdaches
	Firstrichtung des Satteldaches

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

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

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

2.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen (jenseits der erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung).

2.2 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen
Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

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

- Garagen sind zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO,
 - angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des seitlichen Grenzabstandes.
- Carports sind wie Garagen zu behandeln.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Erhaltungsgebote (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB)

Erhaltungsmaßnahmen für Einzelbäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge von Bautätigkeiten sind zu vermeiden. Bei Abgang ist an gleicher Stelle Ersatz als Laubbaum mindestens 2. Ordnung als Hochstammbaum, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm (in 1m Höhe gemessen) zu leisten. Bäume mit hängenden Kronenformen sind nicht zulässig.

6. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

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

1. Doppelhäuser
Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten. Sie sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

2. Dacheindeckung
Geneigte Dächer von Gebäuden sind in Material, Form und Farbe (nicht changierend) einheitlich mit einer Eindeckung in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden.
Ab einer Dachneigung von größer 15° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solar Kollektoren, Fotovoltaikzellen).

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Gemäß des Gutachtens des Ingenieurbüros ingeo-consult GbR werden folgende Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser formuliert:

Unterkellerte Gebäude
Um die dauerhafte Trockenhaltung unterkellerten Gebäude sicherzustellen, wird empfohlen, den Kellerbereich „weiße Wanne“ (Außenwände und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton) herzustellen.

Nicht unterkellerte Gebäude
Für nicht unterkellerte Gebäude wird empfohlen, eine Ringdränung zum Schutz baulicher Anlagen mit zusätzlich gegen Sickerwasser abgedichteten Sohlen anzulegen. Alternativ kann eine Abdichtung der ins Erdreich einbindenden Bauteile gegen aufsteigendes Sickerwasser als geschlossene Wanne erfolgen, die das Bauteil allseitig umschließen muss.

2. Boden
Bodenaushub, der nicht im Plangebiet verbleiben kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung im Sinne der abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz/ Landesabfallgesetz/Bundesbodenschutzgesetz) unter Berücksichtigung der LAGA-Mitteilung M 20 zuzuführen.

3. Bodenlagernde Kampfmittel
Trotz fehlender Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung besteht ein Restrisiko, so dass insbesondere bei Erdenriffen besondere Vorsicht geboten ist. Ist bei der Durchführung bodeneingreifender Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verläßt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungssamt der Stadt Wetter (Ruhr) unter 02335 / 840 230 oder die Polizei zu verständigen.

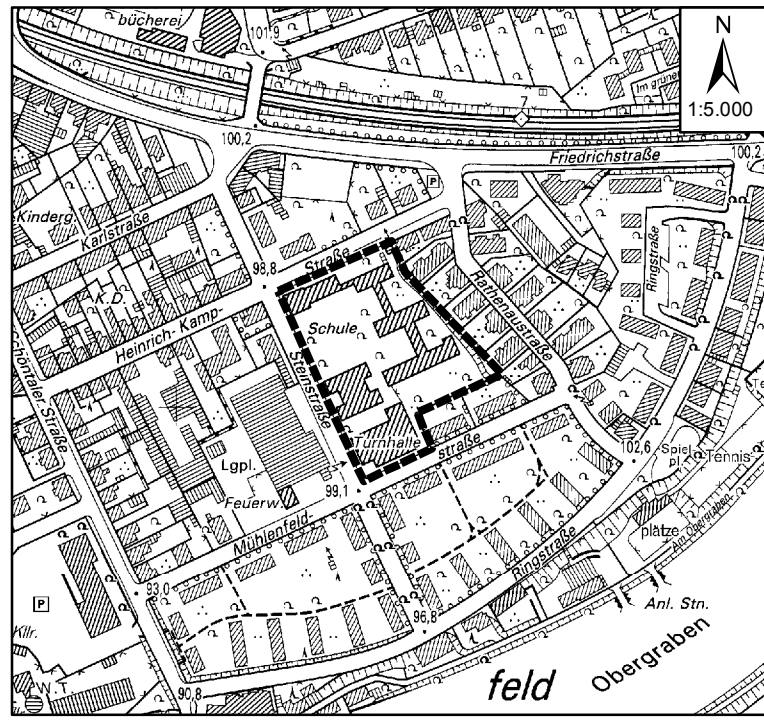
4. Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen 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 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).

5. Immissionsschutz
In den Baugenehmigungsverfahren ist der Bauherr auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) hinzuweisen.

STADT WETTER (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 69

"Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße"



Rechtsgrundlagen
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863 u. 975)

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, I. Etage eingesehen werden.

Gemarkung: Wetter
Flur: 5
Maßstab 1:500
Katasterstand August 2015

Bestandsangaben Die Bestandsangaben haben den Stand von 27.07.2015 bis 31.07.2015 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Wetter (Ruhr), den 24.01.2017 gez. Dipl.-Ing. Michael Schlenga Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2015 beschlossen. Wetter (Ruhr), den 25.01.2017 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.10.2015 bis einschließlich 23.10.2015 durchgeführt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 03.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Wetter (Ruhr), den 25.01.2017 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Auslegungsbeschluss Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 12.04.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Wetter (Ruhr), den 25.01.2017 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“, dessen Begründung einschließlich Fachgutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 30.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am 21.05.2016 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 25.01.2017 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 08.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den 25.01.2017 gez. Der Bürgermeister
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am 28.01.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ 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 der Bebauungsplan Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ in Kraft getreten. Wetter (Ruhr), den 30.01.2017 gez. Sell Fachbereichsleiter Bauwesen	