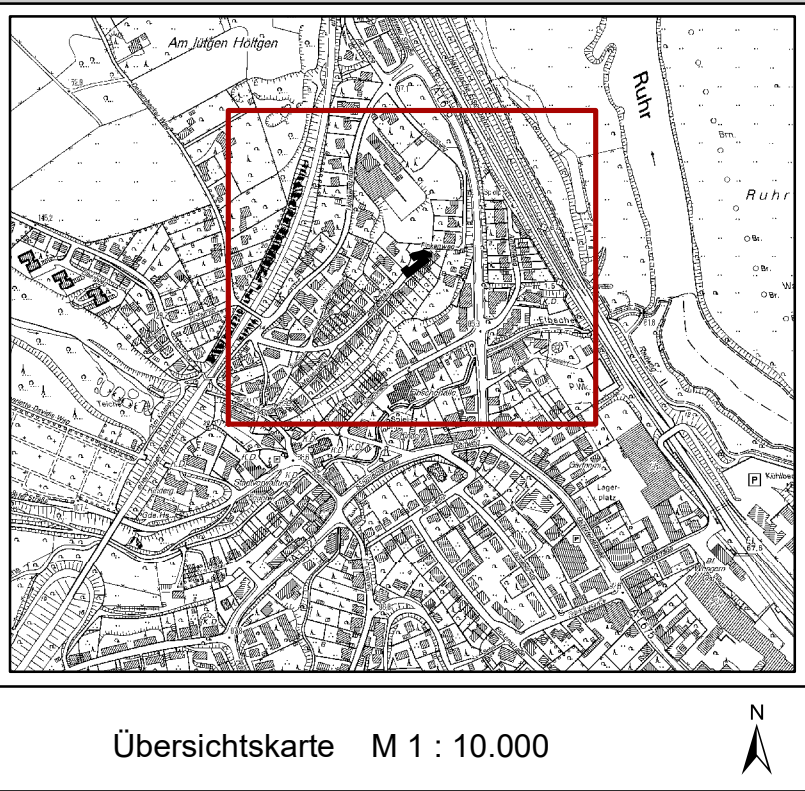




STADT WETTER (RUHR)

Bebauungsplan Nr. 74 "Feuerwache Wengern"

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

sowie

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,

in Verbindung mit den Vorschriften

- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018,

- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt

Hierzu gehört die Begründung

Gemarkung Wengern

Flur 1

Maßstab 1:250



Zeichenerklärung

I. Bestands- und nachrichtliche Darstellungen

- Gebäude vorhanden
- Höhenpunkt mit Höhenangabe (NN)
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Geplante Stellplatzfläche
- vorhandener Baum
- zu erhaltender Baum

II. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- TH 8,5 m** Traufhöhe in Metern über eine BZH als Höchstmaß
- FH 12,0 m** Firsthöhe in Metern über eine BZH als Höchstmaß
- BZH ü. NN** Bezugshöhe über NN (hier 88,3 m ü. NN)
- 0,5 / +0,5 m** -0,5 bis +0,5 m unter/über der Bezugshöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

4. Sonstige Festsetzungen

- Ein- und Ausfahrtbereich i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- SD** Satteldach

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist 88,30 m -0,5/ + 0,5 über NN.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz der Höhe von der unteren Bezugshöhe (BZH) 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 von der unteren Bezugshöhe (BZH) zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

3. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

An der nördlichen Ausfahrt auf die Trienendorfer Straße wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

An der Kirchstraße wird ein Einfahrtbereich ausschließlich für feuerwehrbezogenen Pkw-Verkehr im Einsatzfall festgesetzt.

IV. Nachrichtliche Hinweise

1. Verdacht auf Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden 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 der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Befunde, 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 für 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 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bodeneingriffe, welche im Zuge einer Umsetzung des Bauvorhabens durchgeführt werden, bedürfen einer archäologischen Begleitung (evtl. durch eine Fachfirma), deren Umfang und Ausgestaltung sich nach den jeweiligen Detailplanungen richtet. Im Falle eines Abbruchs von bestehender Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung ist ein Ortstermin mit Beteiligung der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen.

3. Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die bestehenden Bäume mit Ausnahme der zwei zwischen der Baugrenze und der Trienendorfer Straße gelegenen Linden nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der südlichen Stützmauer sind bei Abgang für Neupflanzungen ausschließlich Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus sind Bäume bei Abgang innerhalb des Geltungsbereiches gleichwertig zu ersetzen.

4. Stellplätze

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine Stellplatzfläche für Einsatzkräfte der Feuerwehr im Einsatzfall vorgesehen.

V. Pflanzliste

- Bäume II. Ordnung**
- Wildapfel (Malus sylvestris)
 - Speierling (Sorbus domestica)
 - Feldahorn (Aver campestre)

Qualität: 3xx, U=18-20 cm

Bestandsangaben	Städtebauliche Planung	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Bürger	Auslegungsbeschluss	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Die Bestandsangaben haben den Stand von 26.05.2020 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Wetter (Ruhr), den 12.04.2022 gez. Dipl. Ing. Michael Schlenga Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Wetter (Ruhr) "Feuerwache Wengern" Wetter (Ruhr), den 12.04.2022 gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Feuerwache Wengern" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB am 07.05.2020 beschlossen. Wetter (Ruhr), den 12.04.2022 gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 20.12.2020 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 28.11.2020 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 12.04.2022 gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 31.08.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 "Feuerwache Wengern" mit der Begründung und den vorliegenden Fachgutachten für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Wetter (Ruhr), den 12.04.2022 gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Feuerwache Wengern“, dessen Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt. Wetter (Ruhr), den 12.04.2022 gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen	Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 15.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 74 „Feuerwache Wengern“ als Satzung beschlossen. Wetter (Ruhr), den 12.04.2022 gez. Der Bürgermeister Schriftführer	Der Satzungsbeschluss ist am 21.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 74 „Feuerwache Wengern“ mit der Begründung ab dem 21.05.2022 bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 74 „Feuerwache Wengern“ in Kraft getreten. Wetter (Ruhr), den 24.05.2022 gez. Gräfen-Loer Fachbereichsleiterin Bauwesen