Bestandsangaben

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 12.02.2018 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Wetter (Ruhr), den 22.08.2023

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. M. Sc.

Wolfgang Jez - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Städtebauliche Planung

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 71 "Haus Hove".

Dortmund, den 01.08.2023

pp a|s Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH
Hörder Burgwall 11 · 44263 Dortmund
Fon 0231/47195-0 · Fax 0231/47195-29
info@pesch-partner.de

pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Haus Hove" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wetter (Ruhr), den ___.___.____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Birgit Grafen-Loer

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 24.05.2019 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.05.2019 bis einschließlich 24.05.2019 durchgeführt.

Wetter (Ruhr), den ___.___.____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Birgit Grafen-Loer

Auslegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am ___.___.2021 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Haus Hove" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Wetter (Ruhr), den ___.___.____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Birgit Grafen-Loer

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 "Haus Hove", dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 11.07.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am ___.___.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 ___.___.____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Birgit Grafen-Loer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wetter (Ruhr), ___.___.____

Der Bürgermeister

Frank Hasenberg

Bekanntmachung / In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss ist am ___.___.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 71 "Haus Hove" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ab dem ___.___.2023 bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 71 "Haus Hove" in Kraft getreten.

Wetter (Ruhr), den ___.___.____

Fachbereichsleiterin Bauwesen

Birgit Grafen-Loer

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

GHmax 98.0 m ü. NHN — maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax., gemessen in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN)

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

Baugrenze

4 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Garagen und Stellplätze

Ga — Garagen

5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)

Trennlinie Lärmpegelbereiche (LPB) IV und V nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begünstigte s. Einschrieb in die Planzeichnung i. V. m. mit den textlichen Festsetzungen)

9 Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 "Schulzentrum", 2. Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 "Kreuzung Grundschötteler Straße / Oberwengerner Straße"

7.0m — Vermaßung

10 Bestandsdarstellungen

Flurstücksgrenze

279 — Flurstücksnummer

Bestandsgebäude und Hausnummer

123.6 — Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (als Beispiel)

11 Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	-
maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN	

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im GEe sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind kein Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) um maximal 1,5 m überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) um maximal 1,5 m zulässig. Solaranlagen dürfen maximal 80 % der Dachflächen einnehmen.

3.0 Flächen für Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahme 1 - Ausgleichsfläche
In der mit (1) gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Eingrünung mit heimischen Bäumen / Sträuchern zu entwickeln. Es sind Arten und Pflanzqualitäten gemäß den Pflanzlisten (vgl. Ziff. IV der Festsetzungen) zu verwenden.

4.2 Maßnahme 2 - Artenschutz / Insektenfreundliche Beleuchtung
Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden. Hierbei sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (Natriumdampf-Niederdrucklampen (SE/ST-Lampe) oder warmweißer LED-Lampen) zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen und die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

5.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Den Anliegern, der Stadt Wetter, dem Stadtbetrieb und dem Ver- und Entsorgungsträger wird das Recht eingeräumt, die mit (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten.

5.2 Dem Ver- und Entsorgungsträger wird das Recht eingeräumt, die mit (B) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

6.1 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe, 2018 zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf.$R'_{w,res}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.

	maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	
		Unterrichtsräume	Büroräume
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	erf.$R'_{w,res}$ 40 dB	erf.$R'_{w,res}$ 35 dB
Lärmpegelbereich V*	71 - 75 dB(A)	erf.$R'_{w,res}$ 45 dB	erf.$R'_{w,res}$ 40 dB

* Der Lärmpegelbereich V ist nur anzuwenden, wenn es sich um schutzbedürftige Räume (Büronutzung) ab dem 2. Obergeschoss handelt. Den Festsetzungen liegen die Berechnungen des Gerräusch-Immissionsschutz-Gutachtens des Ingenieurbüro für Akustik und Immissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann vom 15.12.2020 zu Grunde.

6.2 Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

6.3 Innerhalb der mit (2) gekennzeichneten Fläche sind im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr Abstell- und Abfahrvorgänge von Kraftfahrzeugen nicht zulässig.

6.4 Innerhalb der mit (3) gekennzeichneten Fläche sind im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nur Abstell- und Abfahrvorgänge von Personenkraftfahrzeugen zulässig. Das reine An- und Abfahren zu diesen Stellplätzen zur Nachtzeit ist über die übrigen Hofflächen, also die mit (3) gekennzeichnete Fläche, zulässig.

7.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 In den zur Anpflanzung mit (4) gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern zu entwickeln. Es sind Arten und Pflanzqualitäten gemäß der Pflanzliste "Sträucher" (vgl. Ziff. IV der Festsetzungen) zu verwenden.

7.2 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierbei ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage und Sedum-Arten (Sedum-Sprossen-ansaat) zu verwenden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten (Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln) sind innerhalb der Dachbegrünung zulässig, dürfen in der Summe jedoch maximal 10 % der begrünten Dachflächen einnehmen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

1.0 Werbeanlagen

1.1 An der Stätte der Leistung ist eine Werbeanlage oberhalb der Attika mit einer maximalen Größe von 1,5 m in der Höhe x 4,0 m in der Breite zulässig.

1.2 An der Stätte der Leistung sind im Bereich der Gebäudefassade maximal zwei zusätzliche Werbetafeln mit einer jeweiligen maximalen Größe von 5 m² zulässig.

1.3 Lichtwerbeanlagen aller Art sind unzulässig.

III HINWEISE

1.0 Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen 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 fierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750, Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Bei einem geplanten Eingriff in den Boden ist die Untere Bodenschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises zu beteiligen.

2.0 Technische Regelwerke
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Bereich Planung der Stadt Wetter (Ruhr) eingesehen werden.

3.0 Artenschutz
Um dem allgemeinen Artenschutz gerecht zu werden, muss eine Baufeldfreimachung (z. B. Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vögel, also nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende September erfolgen.

4.0 Kampfmittel
Der südliche bzw. südöstliche Bereich des Bebauungsplans Nr. 71 liegt in einem Bombenabwurfgebiet und ist potenziell durch Kampfmittel belastet. Soweit diese Flächen nach dem 2. Weltkrieg nicht bereits überbaut wurden, sind entsprechende Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich.

5.0 Bodenbelastungen
Der Bereich des B-Plans ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Altstandort unter der Nummer 4610/2200 eingetragen. Es liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Bodens vor. Verunreinigungen des Untergrunds sind sehr wahrscheinlich. Mögliche Bodenverunreinigungen sind in den nachfolgenden Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

6.0 Genehmigungspflicht von Werbeanlagen im Bereich der B 226
Werden in den von der Bundesstraße 226 aus einsehbaren Bereichen des Plangebiets Werbeanlagen aufgestellt oder an den Gebäudefassaden angebracht, sind diese in jedem Einzelfall mit dem Träger der Straßenbaulast, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, abzustimmen und von diesem zu genehmigen.

7.0 Angrenzende Bahntrasse
Aufgrund der angrenzenden planfestgestellten Bahntrasse können gegen die Deutsche Bahn AG keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder sonstige Ersatzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ggf. erforderliche Schutz- oder Ersatzmaßnahmen im Bereich bestehender und/ oder geplanter Gebäude obliegen dem jeweiligen Bauherrn. Bei baulichen Veränderungen in der Nähe der Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG im Rahmen der jeweiligen fach- und/ oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

IV Pflanzlisten

1.0 Sträucher
Pfaffenhütchen (Euonymus europea)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Mispel (Mespilus germanica)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Felsenbirne (Amelanchier)

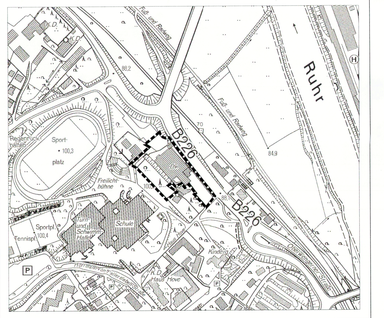
Pflanzqualität: mindestens 2 x verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm

2.0 Bäume
Obstbäume jeglicher Art
Feldahorn (Acer campestre)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Eisbeere (Sorbus torminalis)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Hainbuche, Weißbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Holz-Apfel (Malus sylvestris)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, mindestens 2 x verpflanzt, StU 12 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)


Ruhr
B226
B226
Sport-platz
Sportplatz
Tennisplatz
Freiheit Volmarstein
Schule Volmarstein
Kath. Kirche
Haus Hove
Hof Hove
Hof Hove
Hof