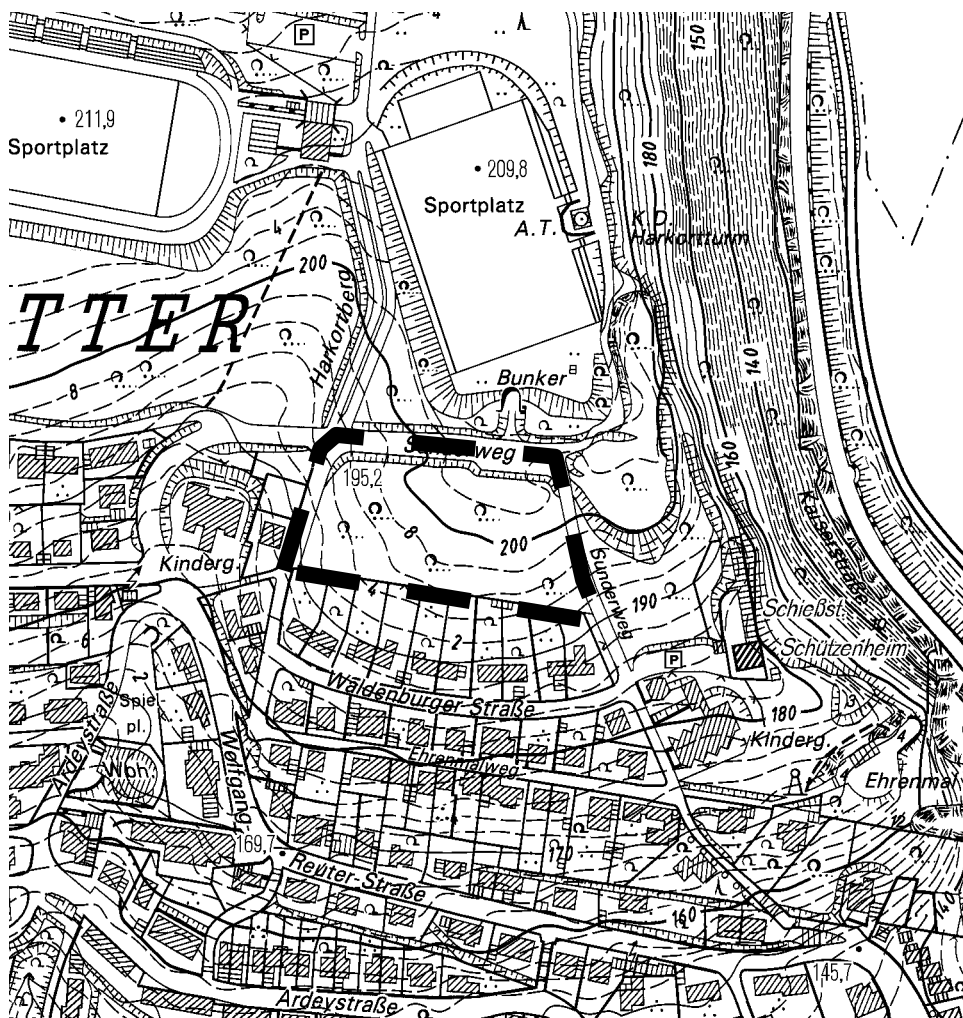


**Aufstellung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 61  
der Stadt Wetter (Ruhr)  
„Sunderweg“**

**Begründungsentwurf**

Stand 24.11.2009



# INHALT

## Teil 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. **Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
2. **Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Realnutzung
  - 2.3 Städtebauliches Umfeld
  - 2.4 Verkehrliche Erschließung
  - 2.5 Umweltbericht
3. **Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
  - 3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes
  - 3.4 Sonstige übergeordnete Planungen
  - 3.5 Bestehendes Planungsrecht
4. **Städtebaulicher Entwurf**
  - 4.1 Planungsziele
  - 4.2 Städtebauliches Konzept und Verkehr
  - 4.3 Ruhender Verkehr
  - 4.4 Grün- und Freiraumkonzept
  - 4.5 Altlasten
  - 4.6 Schallschutz
5. **Planinhalt und Festsetzungen**
  - 5.1 Bebauung
  - 5.2 Stellplätze und Garagen
  - 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzliste
6. **Gestalterische Festsetzungen**
  - 6.1 Ziele
  - 6.2 Dächer
7. **Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen**
  - 7.1 Bodenlagernde Kampfmittel
8. **Hinweise**
9. **Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Versorgung
  - 9.2 Schmutz-/ und Niederschlagswasserentsorgung
10. **Planverwirklichung / Kosten**
  - 10.1 Bodenordnung
11. **Städtebauliche Zahlenwerte**

## **1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 29.04.2008 beschlossen, für den Bereich nördlich der Waldenburgerstraße am Harkortberg in Alt-Wetter den Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ aufzustellen. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche in Alt-Wetter erfolgt, um dem Handlungsbedarf an Wohnbauflächen im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung in Alt-Wetter, der nicht in Gänze gedeckt werden kann, nachzukommen.

Um die in Alt-Wetter vorhandene Infrastruktur besser auszulasten und den Bedarf an Wohneigentum insbesondere für junge Familien in Wetter (Ruhr) decken zu können, ist das Ziel des Bebauungsplanes die Erstellung eines Wohngebietes in attraktiver Lage mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter offener sowie energiearmer Bauweise. Die Bebauung stellt eine Innenentwicklung im Ortsteil Alt-Wetter dar. Mit dem Siedlungsprojekt „Sunderweg“ soll ein Modellprojekt im Bereich Niedrigenergiebauweise des ökologischen Bauens umgesetzt werden. Die städtebauliche Planung trägt für den Energieverbrauch einer Siedlung eine erhebliche Verantwortung. Bei der Planung neuer Baugebiete können Vorgaben für effizienzsteigernde Maßnahmen z.B. Einsatz solarer Systeme, eine wesentliche Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen erzielen. Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele sowie des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr) wird das Ziel der energiearmen Bauweise mit dem Ziel des Passivhausstandards im Baugebiet Sunderweg umgesetzt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sunderweg“ umfasst ein ca. 1 ha großes Areal.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten umgeben von dem Sunderweg. Im Westen verläuft der Ehrenmalweg.

Nördlich angrenzend befindet sich das Sportareal des Harkortberges mit Möglichkeiten zur Freizeitnutzung wie ein Leichtathletikstation, ein Fußballaschenplatz, einen Kletterwald und diversen Wanderwegen durch den Wald.

### **2.2 Realnutzung**

Das Plangebiet ist derzeit mit Laubbaumbestand überwachsen. Aufgrund der umliegenden bestehenden Wohnbebauung jedoch antropogen überprägt.

### **2.3 Städtebauliches Umfeld**

Die Fläche „Sunderweg“ liegt am nördlichen Siedlungsrand von Alt-Wetter. Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an Wohnbebauung an und wird von 1-2 geschossiger Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern), Gartenfläche und zweiseitig von Straßenfläche (Sunderweg) begrenzt.

Insgesamt stellt die 10.548 qm große Fläche eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers Alt-Wetter und eine Innenentwicklung dar.

### **2.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits durch den Sunderweg erschlossen. Über die Wolfgang-Reuter-Straße und über die in der Nähe vorbeiführende Kaiserstraße (B 234) wird das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Aufgrund des z. T. punktuell gebündelt auftretenden Freizeitverkehrs zum Freizeitbereich Harkortberg lastet an bestimmten Tagen ein besonderer Nutzungsdruck auf den Erschließungsstraßen zum Gebiet. Im Zuge dessen wird in weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

Das Plangebiet ist grundsätzlich gut an den Öffentlichen Personennahverkehr durch Haltestellen von Buslinien in der Wolfgang-Reuter-Straße sowie den Schienenpersonennahverkehr am ÖPNV-Knoten Bahnhof Wetter angebunden.

## **2.5 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan stellt grundsätzlich einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird jedoch von einem (beschleunigten) Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen sowie eine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt.

Der Umweltbericht wird Teil der Begründung.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 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 für das Areal des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist seit Mai 2006 wirksam.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Raum Witten, Wetter, Herdecke. Der Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes nennt als Entwicklungsziel für den Planbereich, der zum Entwicklungsraum 8.45 „Grünfläche an der Straße „Am Waldrand“ in Alt-Wetter“ gehört, die Beibehaltung der Funktion.

### **3.4 Sonstige übergeordnete Planungen**

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

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet wurde im 2005 neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit liegt es im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.

## **4. Städtebaulicher Entwurf**

### **4.1 Planungsziele**

Der städtebauliche Entwurf verfolgt als übergeordnete Planungsziele

- Umfeldverträgliche verkehrliche Anbindung eines neuen Wohngebietes
- Schaffung eines kleinmaßstäblichen und qualitätvollen Wohngebietes mit maximal 15 freistehenden Einfamilienhäusern am Rand eines bestehenden Wohnbereiches
- rücksichtsvolle Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung einer energiearmen Siedlung unter Berücksichtigung der Nutzung der Solarenergie durch entsprechende Dachneigung / Dachgestaltung bzw. Ausrichtung der Wohnbebauung
- Nutzung der Vorzüge der Hangsituation für Ausblicke in die umgebende Landschaft

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Der Bereich des Plangebietes beschränkt sich auf eine 10.548 qm große Fläche in direkter Angrenzung des vorhandenen Wohngebietes Sunderweg. Das neue Wohngebiet wird für ca. 15 freistehende Einfamilienhäuser geplant. Die Häuser und die zugehörigen privaten

Freiflächen sind nach Süden ausgerichtet, um eine solarenergetisch günstige Nutzung zu ermöglichen. Im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr), wird der Passivhaus-Standard als Zielsetzung festgesetzt und vertraglich im Kaufvertrag zwischen Stadt und Bauherr geregelt.

Passivhäuser kommen durch ihre gute Dämmung und die Vermeidung von Wärmebrücken ganz ohne Heizung auskommen sollten. Der Wärmebedarf deckt sich vor allem aus passiven solaren Energiegewinnen durch Fenster, aus der Restwärme von Personen und Geräten im Haus und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Zudem kann eine Wärmepumpe eingesetzt werden. Im Ergebnis kann damit die Heizungsanlage mit Heizkörpern oder Fußbodenheizung eingespart werden.

Merkmale der Passivhäuser sollten sein: <=>

- Maximale Heizwärmelast  $\leq 10 \text{ W/qm}$
- Jahresheizwärmebedarf  $\leq 15 \text{ kWh/qm} \cdot \text{a}$
- Sehr guter Wärmeschutz: U-Werte max.  $0,15 \text{ W/qm} \cdot \text{k}$
- Fenster mit 3-fach Verglasung: Energiedurchlassgrad  $g \geq 50-60 \%$
- Wärmebrückenfreie Konstruktion
- Optimierte Luftdichtigkeit
- Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Wärmebereitstellungsgrad  $\geq 75 \%$
- Stromeffizienz:  $\text{pel } 0,45 \text{ Wh/m}^3$
- Primärenergiebedarf für Heizung, Brauchwasserbereitung, Lüftung und Haushaltsstrom darf max.  $120 \text{ kWh} / \text{m}^3 \cdot \text{a}$  betragen

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Die für die Wohnhäuser erforderlichen Kfz-Stellplätze werden grundsätzlich auf den Privatgrundstücken untergebracht. Je Wohneinheit sind hier zwei Stellplätze erforderlich. Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gedeckt. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze orientiert sich an der beabsichtigten Zahl von Wohneinheiten.

#### **4.4 Grünkonzept**

Im Rahmen des weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht zu erarbeiten sein, der die Inhalte des Grünkonzeptes wiedergeben wird. Zudem ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu beachten. Die Bewertung des Eingriffs einschließlich Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt im Umweltbericht.

#### **4.5 Altlasten**

Die im Baugebiet vorhandenen Böden sind vom Grundbauinstitut Biedebach untersucht worden.

Bei chemischen Untersuchungen wurde in den entnommenen Proben an einer Stelle des Gebietes ein Bleiwert gemessen, der deutlich über dem Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (BBSchV) für Wohngebiete liegt. Diese belasteten Böden müssen vor Baubeginn ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden.

#### **4.6 Schallschutz**

Das Gebiet Sunderweg liegt in unmittelbarer Nähe zum Waldstation und Turmplatz. Hier findet innerhalb der Woche Leichtathletik- und Fußballtraining statt. Am Wochenende werden Fußballspiele abgehalten.

Aufgrund der Nähe zum Waldstadion wird daher eine Untersuchung zum Sportlärm erarbeitet.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauung**

#### **Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im Umfeld des Plangebietes. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unterstreicht diese Zielrichtung. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet eröffnet aber Nutzungsspielräume, wie sie im Umfeld anzutreffen sind und werden so planungsrechtlich gesichert und ermöglicht.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Als Grundflächenzahl wird entsprechend der ortsüblichen Bauweise eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert orientiert sich an der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Um eine Integration der Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen durch Höhenfestsetzungen getroffen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch Festsetzungen der Oberkante des Fußbodens (OKF) im Erdgeschoss (EG), der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist

a) der jeweils angegebene Wert (BZP) oder

b) die Höhe des Bezugspunktes, der sich auf der Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche befindet. Bei Doppelhäusern ist dies die Oberkante der Straßengradiente in Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Der Höhenwert der Oberkante der Straßengradiente ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Für die Trauf- und Firsthöhen ist a) die festgesetzte oder b) die ermittelte Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Bezugspunkt maßgebend.

Ziel ist es, höchstens eine 2geschossige Bauweise und hangseits eine 1 ½geschossige Bauweise zu erreichen.

Als Oberkante Traufe (TH) gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Oberkante First (FH) gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster wird mit 12m, die Breite weitgehend mit 9m festgesetzt. Es wird damit einerseits eine ausreichende planerische Flexibilität ermöglicht, andererseits ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung an der Haupteinfahrtsstraße sichergestellt.

## **Bauweise**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen.

### **5.2 Stellplätze und Garagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Je Wohneinheit sind ortsüblich zwei Stellplätze erforderlich. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Carports sind wie Gasraren zu behandeln. Stellplätze sind in den Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitigem Gebäude sowie seitlich neben dem Gebäude zulässig. Am Eingang zum Wohngebiet sind im Straßenraum fünf öffentliche Stellplätze angeordnet.

### **5.3 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit soll der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern und den Bedürfnissen der potentiellen Nutzergruppen der jungen Familien mit Kindern nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld entsprochen werden.

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Lage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie der öffentlichen Stellplätze bleibt der konkreten Detailplanung überlassen.

### **5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgung sind vorhanden, wobei in Bezug auf die Entwässerung des Schmutzwassers eine Vorflutleitung erstellt werden müsste, die an den Kanal in Höhe der Waldenburgerstraße anschließt.

### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Waldfläche „Sunderweg“ hat eine Wohlfahrtswirkung, die im Vergleich zu den nördlich angrenzenden, zusammenhängenden Waldflächen am Harkortberg jedoch von erheblich geringerer Bedeutung ist. Laut ökologischem Gutachten, welches im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung erarbeitet wurde, ist das Plangebiet für eine Bebauung eingeschränkt geeignet, da Laubbaumbestand vorliegt. Durch die Randeinflüsse (Bebauung, Straße) bestehen jedoch bereits Beeinträchtigungen. Im Zuge des weiteren Verfahren wird der Umweltbericht zu erarbeiten sein, der eine Umweltprüfung vornimmt und detaillierte Aussagen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft treffen wird.

## **6. Gestalterische Festsetzungen**

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

### **6.1 Ziele**

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, die von öffentlich zugänglichen Flächen her wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind:

- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die Förderung gestalterischer Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität durch verbindende oder einheitliche Gestaltungselemente.
- Nutzung von Solarenergie/Umsetzung Passivhausstandard

Die Regelungsdichte soll sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden als auch individuellen Belangen künftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung tragen.

## **6.2 Dächer**

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Die Dachflächen sind mit nicht reflektierenden Materialien in den Farben anthrazit oder rot einzudecken.

Bei Satteldächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 40% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Dachbereich ist mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes von Aufbauten freizuhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei den Gebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind auf den südlichen Dachflächen Gauben unzulässig.

Bei den WA-Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig.

Mit den Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten (stehende Gauben und SchlepPGAuben) sowie Dacheindeckungen hinsichtlich Material und Farbe wird der ortsüblichen Bebauung mit geeigneten Dächern im unmittelbaren südlich angrenzenden städtebaulichen Umfeld entsprochen. Diese Regelungen stellen sicher, dass sich hier eine Dachlandschaft entwickeln kann, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung trägt. Eine gestalterische Überladung und Zergliederung der Dachlandschaft soll damit vermieden werden. Flachdachlösungen werden für Hauptbaukörper ausgeschlossen, da sie den obigen Zielsetzungen für das Orts- und Landschaftsbild widersprechen. Nebenanlagen und Garagen sind davon ausgenommen, da diese baulichen Anlagen untergeordnete Bedeutung haben und kaum raumwirksam in Erscheinung treten.

Die festgesetzte Bandbreite der Dachneigungsmöglichkeiten erlaubt zudem insbesondere bei Satteldächern eine angemessene Dachgeschossnutzung.

## **7. Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen**

### **7.1. Bodenlagernde 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.

Im weiteren Verfahren wird geprüft werden, ob in dem Gebiet Kampfmittelfunde gemäß Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg ausgeschlossen werden können.

## **8. Hinweise**

### **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), der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist

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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Erdgas und Trinkwasser kann durch Anschluss an die in der Nähe vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt werden.

### **9.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Für das neue Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung, baugrundtechnische Beratung, Bodenuntersuchung hinsichtlich der chemischen Beschaffenheit, Dimensionierung von Versickerungsanlagen erarbeitet.

Diese hat gezeigt, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerungsanlage nur mit vergleichsweise hohem Aufwand erstellt werden könnte und darüber hinaus nur verhältnismäßig geringe Flächen bei gleichzeitig ungünstigen Durchlässigkeiten des Untergrundes zur Verfügung stehen.

Daher empfiehlt das Büro in Anbetracht der Berechnungsergebnisse und der örtlichen Gegebenheit, dass auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst in die Kanalisation zu leiten.

### **9.3 Bodenordnung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Erschließung befinden sich im Besitz der Stadt Wetter (Ruhr). Eine Grundstücksumlegung ist daher nicht vorgesehen.

## **10. Städtebauliche Zahlenwerte**

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>ca. 10.548 qm</b>	<b>100,0 %</b>
--------------------------------	----------------------	----------------

davon

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 7.890 qm
Innerhalb der Baufläche überbaubare Fläche	ca. 1.765 qm
Straßen- /Verkehrsfläche:	ca. 2.550 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 88 qm
Grünfläche (Bestimmung Verkehrsgrün)	ca. 21 qm

Wetter (Ruhr), den 24.11.2009

In Vertretung

Sell  
Fachbereichsleiter 4