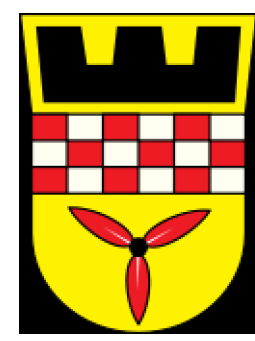


STADT WETTER (RUHR)



Bebauungsplan Nr. 61 "Sunderweg"

Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung

Rechtsgrundlagen

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

sowie

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit den Vorschriften

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemarkung: Wetter

Hierzu gehört die Begründung

- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

- der Planzeilenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Flur: 1



Zeichenerklärung

I. BESTANDS- UND NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Wohnhaus vorh.
- Nebengebäude vorh.
- Elektrostation vorh.
- Baum vorh.
- Einlauf vorh.
- Böschungsfäche vorh.
- Verkehrsschild vorh.
- Laterne vorh.
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer vorh.
- Nutzungsgrenze vorh.
- Höhenpunkt vorh.
- Mischwasserkanal gepl.

1	3
2	3
4	
5	

Nutzungsschablone
 1 = Art der baulichen Nutzung
 2 = Maß der baulichen Nutzung
 3 = Bauweise
 4 = Dachform und Dachneigung
 5 = Überbaubare Grundstücksfläche (z.B. ÜGF 12,00m x 9,00m)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung A 1.1 und 5

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (1) BauNVO (z.B. GRZ 0,4)

OKF EG +0,20/-0,40 Oberkante Fußboden Erdgeschoss (z.B. +0,20/-0,40m über/unter Bezugspunkt) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

BZP 151,50 Bezugspunkt (z.B. 151,50m ü NN) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

TH 3,50 Traufhöhe als Höchstmaß (z.B. 3,50m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

FH 7,00 Firsthöhe als Höchstmaß (z.B. 7,00m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss) i.V.m. textl. Festsetzung A 2.1

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO

Baugrenze gem. § 23 (3) BauGB i.V.m. textl. Festsetzung A 3.1

4. VERKEHRSFLÄCHEN gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Höhenpunkt auf Straßenseite (z.B. 199,07m über NN)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsgrünfläche

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Wetter (Ruhr) gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, Abrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gemäß § 9 (1) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß § 16 (5) BauNVO

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

SD Satteldach i.V.m. textl. Festsetzung B 1.1 und 1.2

PD Pultdach i.V.m. textl. Festsetzung B 1.1

Hauptfirstrichtung

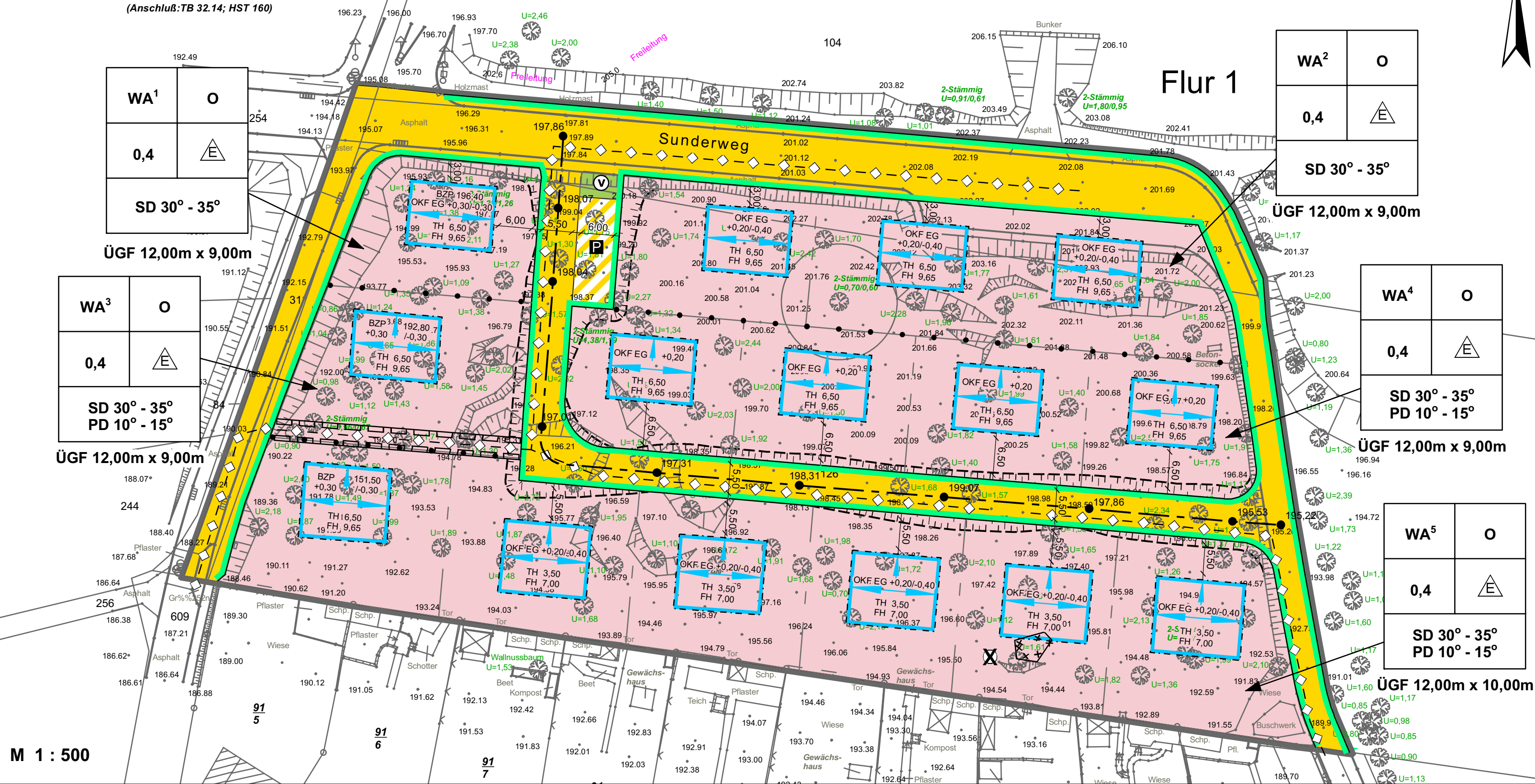
Neigungsrichtung des Pultdaches

SD 30° - 35° PD 10° - 15° zulässige Dachneigung

Esk kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Die Höhen beziehen sich auf NNH. (Anschluß: TB 32.14; HST 160)

Die Grenzen im Norden und Westen des Flurstücks 126 (Flur 1) sind nicht festgestellte Grenzen, die graphisch ermittelt wurden.



M 1 : 500

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum B-Plan Nr. 61 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sunderweg“

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO

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.

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 Dachschlusses.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie §§ 14 und 16 bis 21a BauNVO

3.1 Überschreitung der hinteren Baugrenze

Die hintere, von der Erschließungsfläche abgewandte Baugrenze darf durch eingeschossige Anbauten (Wintergarten, Balkon) in einer Tiefe von max. 3,0 m und einer Breite von max. 40 % der Fassadenbreite des Hauptkörpers ausnahmsweise überschritten werden, wenn landesrechtliche Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitigem Gebäude) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Einfriednungen unzulässig.

3.3 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise auch zulässig, wenn für sie keine Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 21a Abs. 1 und 4 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Stellplätze sind in den Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitigem Gebäude sowie seitlich neben dem Gebäude zulässig.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

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.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

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

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Nicht überbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zufahrten, Erschließungswege und Stellplätze sind mit wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen o.ä. herzustellen. Der Abflussbeweiher darf höchstens 0,7 betragen.

2.2 Einfriednungen

Einfriednungen der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

C) HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe 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 Landesverband 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)

2. 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.

Bestandsangaben

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 22.09.2006 – 12.10.2006 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Wetter (Ruhr), den

Dipl. Ing. Michael Schlinga
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Städtebauliche Planung

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sunderweg“

Wetter (Ruhr), den

Fachbereichsleiter Bauwesen

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2008 beschlossen.

Wetter (Ruhr), den

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 _____ bis einschließlich _____ durchgeführt. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am _____ 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

Fachbereichsleiter Bauwesen

Auslegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am _____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“ 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

Fachbereichsleiter Bauwesen

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“, dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde am _____ 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

Fachbereichsleiter Bauwesen

Erneute, beschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 „Sunderweg“, dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen die Stellungnahmen der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ eingeholt. Durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Wetter (Ruhr), den

Fachbereichsleiter Bauwesen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ als Satzung beschlossen.

Wetter (Ruhr), den

Der Bürgermeister
Schriftführer

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ab dem _____ bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ in Kraft getreten.

Wetter (Ruhr), den

Fachbereichsleiter Bauwesen