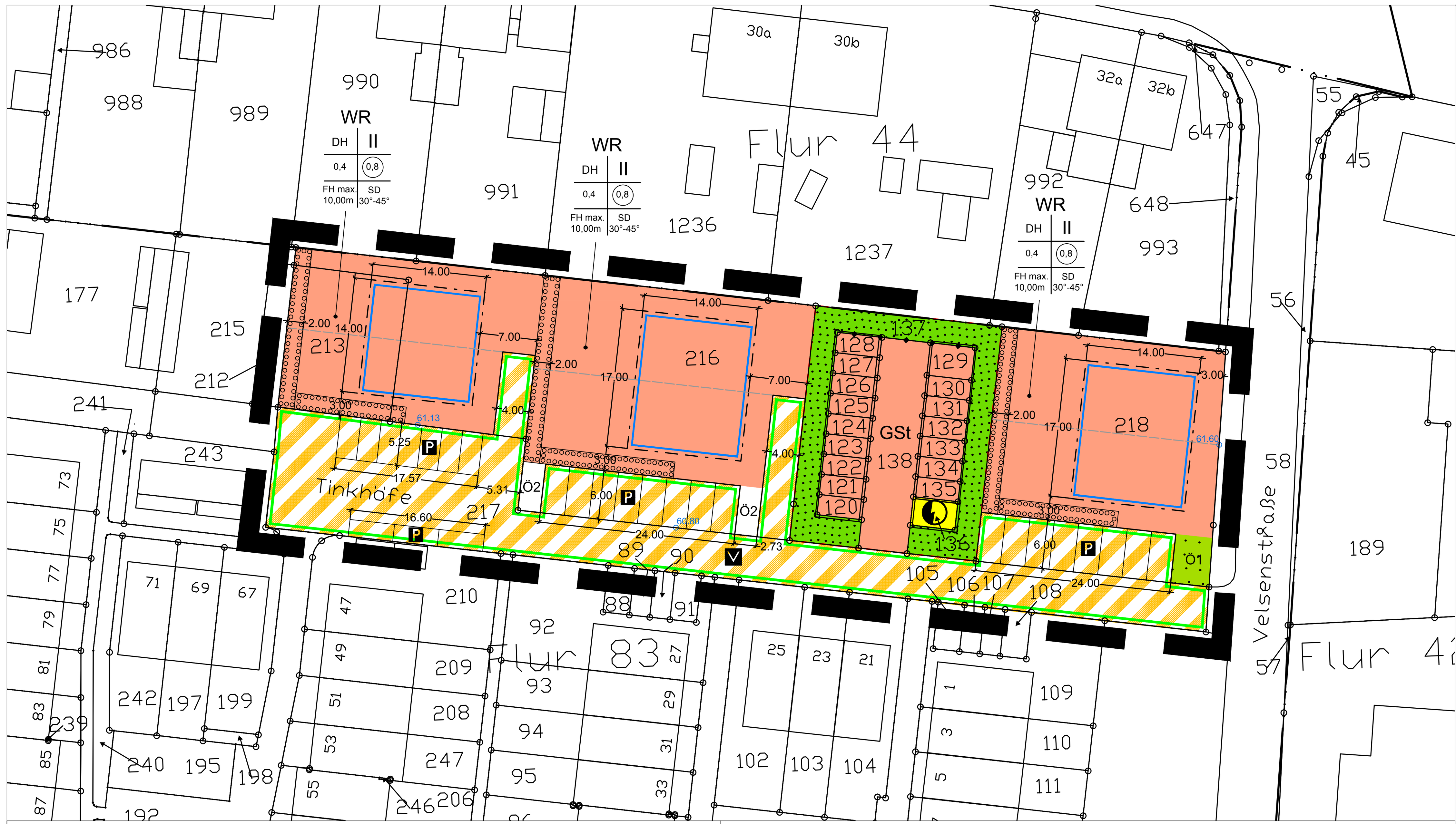


Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Für das reine Wohngebiet sind die nach § 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) - Gebäudehöhen

2.1 Der First darf eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkte sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Straßenendausbauhöhen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) - Garagenhöhen

2.2 Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die mittlere Höhe im Bereich der privaten Grundstückszufahrten, gemessen an der Grenze zwischen Straßenfläche und privater Grundstücksgrenze.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Glashäuser und Wintergärten können die festgesetzten Baugrenzen im hinteren Bereich der Gebäude um bis zu 2,00 m überschreiten (§ 31 Abs. 1 BauGB). Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4. Garagen, Carports und Gemeinschafsgaragen

4.1 Garagen und Carports auf den Baugrundstücken müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. des Carports, einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundstückes zur Anlage von Sammelstellplätzen und Garagen ist nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.3 Die mit GSt gekennzeichnete Gemeinschaftsstellplätze gehören zu den an der Straße Tinkhöfe gelegenen Wohnhöfen.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, mit Ausnahme von Gartenhäusern und Gartenschuppen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig (§ 14 BauNVO).

5.2 Gartenhäuser und Gartenschuppen dürfen eine Größe von 30m³ und eine mittlere Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

6. Private und öffentliche Grünflächen

6.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist festgesetzt, dass zur westlichen sowie südlichen Seite der Grundstücke eine Hecke gepflanzt werden muss. Diese Hecke muss mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einreihig angepflanzt werden. Die Pflanzfläche muss eine Breite von 2,00 m aufweisen.

Es sind Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzenliste *Stracharten*:

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, 60 - 100 cm

Corylus avellana	Wald-Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
~~Cornus mas~~	~~Kornelkirsche~~
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ribes rubrum silvestre	Rote Johannisbeere
Carpinus Betulus	Heinbuche
~~Ligustrum Vulgare~~	~~Gemeiner Liguster~~

6.2 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö1, ist die Aufstellung von erforderlichen Verkehrsschildern (StVO) sowie die Errichtung von benötigten Multifunktionsgehäusen (Versorgungsträger) gestattet.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö2 ist mit heimischen Gehölzen (Bodendeckern) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhlaten.

6.3 Die festgesetzte Pflanzfläche Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, ist im Sinne der nachstehenden Ausführungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Arten zu bevorzugen und Zierformen (zum Beispiel Korkenzieherhasel) zu vermeiden:

a) Im Abstand von ca. 8,00 m sind heimische Laubbäume (zum Beispiel Ahorn, Buche, Robinie, Eiche, Kastanie, Esche, Linde) zu pflanzen.

b) Je 2,00 qm ist mindestens 1 Strauch/ Gehölz (zum Beispiel Zaubernuss, Kornelkirsche, Zierapfel, Eberesche, Heckenkirsche, Wildrose, Hasel, falscher Jasmin, Felsenbirne) zu pflanzen.

7. Anlage zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Auf der dafür gekennzeichneten Fläche muss der Grundstückseigentümer eine Lärmschutzwand in einer Höhe von min. 2,00 m errichten.

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

1. Dächer

1.1 Die Festsetzungen gelten für die Dächer der Hauptbaukörper - für untergeordnete Baukörper, Garagen, Anbauten, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

1.3 Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und hellgrau bis schwarz zulässig. Glänzende und Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für untergeordnete Dacheindeckungen sind Blechabdeckungen nicht zugelassen.

2. Drempel

Bei zweigeschossigen Gebäuden ist bezogen auf einen über dem 2. Vollgeschoss befindlichen Dachboden eine maximale Drempelhöhe von 0,40 m - gemessen innen ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren - zulässig.

3. Doppelhäuser/ Garagen/ Nebenanlagen

3.1 Die Doppelhäuser sind in Bezug auf Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Dachformen, Materialien und Farben gleich auszuführen.

3.2 Die Fassadengestaltung (Fenster- und Türöffnungen) ist aufeinander abzustimmen, Materialien und Farben sind gleich auszuführen.

3.3 Garagen und Nebenanlagen sind in Bezug auf das Material dem Hauptgebäude anzupassen.

4. Fassadengestaltung

4.1 Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist rot bis rotbuntes sowie hellgraues bis anthrazitfarbendes Sicht-/ Verblendmauerwerk, Holz (natur, weiß, gedeckte Farben lasiert oder gestrichen) weißer oder heller Putz, Putz in gedeckten, nicht leuchtenden Farben oder weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (glatte oder gebürstete Oberfläche, unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) zulässig.

4.2 Blockhäuser in Rundblockbauweise mit Kreuzverkämmungen bzw. Kreuzecken sowie Blockhäuser in Vierkantbauweise sind unzulässig.

4.3 Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind offene Zäune und/ oder Hecken/ Schnitthecken zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Soweit das Landeshundegesetz dies erfordert, sind auch andere Zaunhöhen ausnahmsweise zulässig.

5.3 Zwischen Terrassen (Doppelhäuser) im Gartenbereich sind massive Abtrennungen bis 4,00 m Länge und 2, 00 Höhe zulässig, die die rückwärtigen Baugrenzen max. 3,00 m über das Baufenster hinaus überschreiten dürfen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251/ 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Abwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der abflusswirksamen Grundstücksflächen ist in die öffentlichen Mischwasserkanäle in den Straßen Tinkhöfe bzw. Velsenstraße einzuleiten.

4. Geotechnische Fachgutachten

Im Jahr 2015 wurden auf den Plangebietsflächen durch das Geotechnische Büro Dr. Paul Butenweg GmbH Gründungs- und Grundbautechnisches Gutachten erstellt. Diese Gutachten ist Anlage der Begründung.

Die durchgeführte Untersuchung ergeben, dass mit eingeschränkten Tragfähigen Bodenschichten zu rechnen ist.

5. Altlasten

Der aktuelle Stand des Altlastenkatasters des Kreises Recklinghausen weist im Bebauungsplangebiet keinen Altlastenverdacht aus. Sofern im Rahmen von Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) auftreten sollten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

6. Ausgleichspflanzungen

Auf der als Streuobstwiese ausgebildeten öffentliche Grünflächen Flur 42 Flurstück 175 werden 3 Obstbäume als Hochstamm und lokaler Sorte gepflanzt.

Planzeichen nach PlanzV 90

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ (0,8)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

6. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö1 oder Ö2 — Öffentliche Grünfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 6.2)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung 6.3)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 6.1)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) (s. textliche Festsetzung Nr. 4.3)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO)

9. Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)

geplante Grundstücksgrenzen

geplante Parkplätze im öffentlichen Straßenraum

3.00 — Vermassung in m

z.B. 61.13 — geplante Straßenausbauhöhe in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN)

10. Bestand

vorhandene Gebäude

1000 — Flurstücknummer

Flur 83 — Flur

Flurstücke

Flurgrenze

Rechtsgrundlagen

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)
- Landeshundegesetz (LHundG NRW) vom 18.12.2002 (GV. NRW. S.656)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am **03.12.2015** die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Velsenstraße/ Tinkhofstraße" gem. § 2 (1) i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am **25.05.2016** öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 28.10.2016
gez.
Moenikes
(Bürgermeisterin)

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom **25.05.2016** (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

Waltrop, den 28.10.2016
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Die Bürgerbeteiligung ist folgendermaßen durchgeführt worden:

a) Der Termin der Bürgerbeteiligung ist am **25.05.2016** öffentlich bekannt gemacht worden.

b) Jedem Bürger ist am **13.06.2015** im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit gegeben worden, die Planung zu erörtern und sich hierzu mündlich der schriftlich zu äußern.

Waltrop, den 28.10.2016
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag
gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am **09.06.2016** den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Velsenstraße/ Tinkhofstraße" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Waltrop, den 28.10.2016
gez.
Moenikes
(Bürgermeisterin)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist am **10.06.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Waltrop, den 28.10.2016
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von über einem Monat vom **21.06.2016** bis einschließlich **21.07.2016** öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 28.10.2016
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am **30.08.2016** den erneuten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Velsenstraße/ Tinkhofstraße" und die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 4a (3) BauGB beschlossen.

Waltrop, den 28.10.2016
gez.
Moenikes
(Bürgermeisterin)

Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist am **31.08.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Waltrop, den 28.10.2016
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am **27.10.2016** über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Der Rat der Stadt Waltrop hat diese 4. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung am **27.10.2016** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Waltrop, den 28.10.2016
gez.
Moenikes
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie der Ort, an dem die 4. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am **22.11.2016** gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Waltrop, den23.11.2016
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

„Blau-Eintragungen" nach erneuter Offenlage gem. § 4a (3) BauGB vom 12.09. bis 23.09.2016.
Beschluss durch den Rat der Stadt Waltrop **am 27.10.2016 .**

Waltrop, den 28.10.2016
gez.
Moenikes
(Bürgermeisterin)

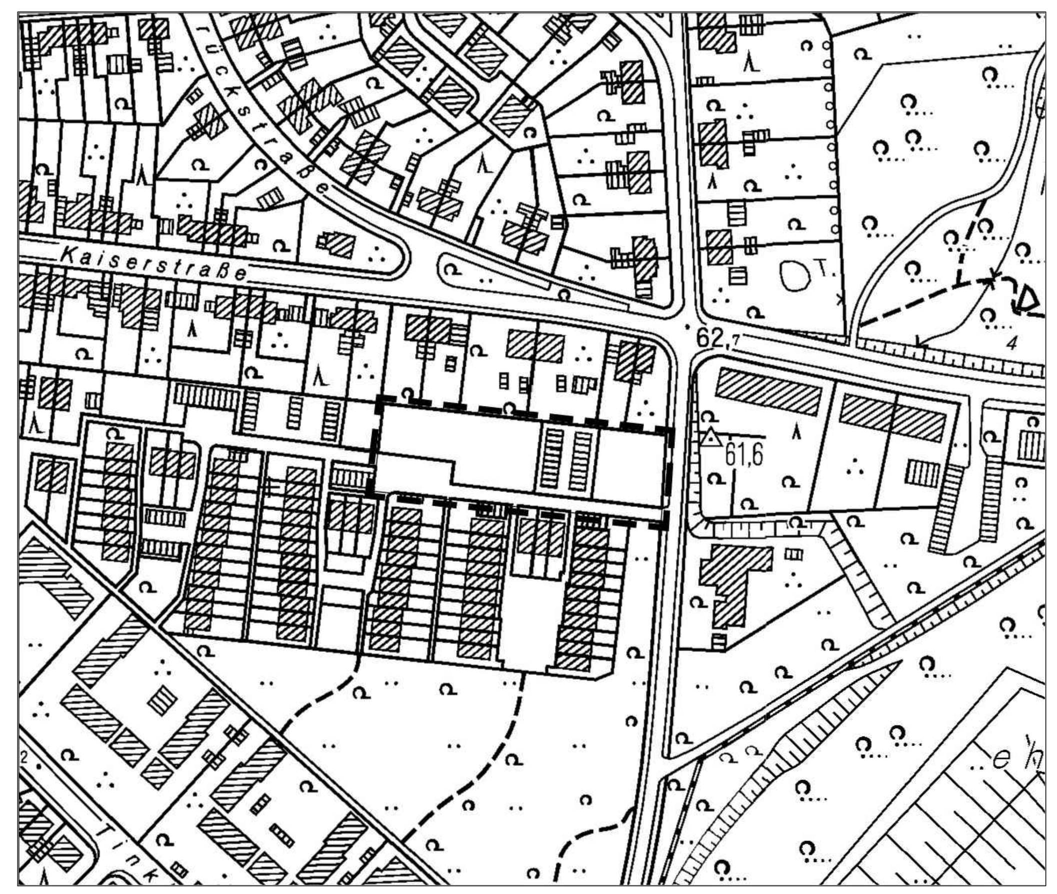
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartografische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Waltrop, den 18.11.2016
gez.
Wirtz
(Dipl.-Ing. - ÖbVI)

Waltrop
Stadt der Schiffshebewerke

STADT WALTROP

Bebauungsplan Nr. 31 "Velsenstraße/ Tinkhofstraße" - 4. Änderung -



Deutsche Grundkarte 1:2.500, vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Recklinghausen vom 27.02.2001.

Datum	Oktober 2016	
Bearbeiter	Str	
Maßstab	1:500	Gemarkung Waltrop, Flur 83

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung inkl. Gutachten beigefügt.