



KOORDINIERTE PUNKTE Punkt x (rechts) y (hoch) P 1 2598725,37 5723389,29 P 2 2598721,38 5723316,82	PFLANZLISTE 1. Baumpflanzungen im Straßenraum a) Straßenböschung im Wirrigen/Borker Straße 20 Exemplare Quercus robur (Stieleiche) b) Neue Erschließungsstraße 18 Exemplare Carpinus betulus fastigiata (Säulenhainbuche) Pflanzqualitäten: - mittelkronige Laubbäume - Stammumfang von 16 - 18 cm - Mindeststärke der Pflanzen: Heister: 3 x verpflanzt - Pflanzabstand von mind. 8 m	2. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken Heckenpflanzung entlang L 809 n (3-reihige Hecke) Amelanchier laevis (Felsenbirne) Buddleia davidii "l'île de France" (Sommerflieder) Buddleia davidii "l'Peace" (Sommerflieder) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Hartriege) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Hamamelis mollis (Ranunkelstrauch) Ligustrum vulgare (Liguster) Rosa multiflora (vielblütige Rose) Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball) Acer campestre (Feldahorn) Sorbus aucuparia (gewöhnliche Eberesche) Pflanzqualitäten: - Sträucher: Höhe: 60 - 100 cm, 3 - 4 Triebe - Bäume: Stammumfang von 14 - 16 cm	3. Heckenpflanzung entlang Moselbach (5-reihige Wallhecke) Amelanchier laevis (Felsenbirne) Buddleia davidii "l'île de France" (Sommerflieder) Buddleia davidii "l'Peace" (Sommerflieder) Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Hartriege) Corylus avellana (Haselnuss) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Hamamelis mollis (Ranunkelstrauch) Kerria japonica (Liguster) Ligustrum vulgare (Liguster) Rosa multiflora (vielblütige Rose) Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball) Acer campestre (Feldahorn) Prunus avium (Süßkirsche) Pflanzqualitäten: - Sträucher: Höhe: 60 - 100 cm, 3 - 4 Triebe - Bäume: Stammumfang von 14 - 16 cm	Quercus robur (Eiche) Sorbus aucuparia (gewöhnliche Eberesche) Pflanzqualitäten: - Sträucher: Höhe: 60 - 100 cm, 3 - 4 Triebe - Bäume: Stammumfang von 14 - 16 cm	4. Anlage Streuobstwiese westlich L 809 n Dülmener Rosenapfel Weißer Klarapfel Gute Luise Gellerts Butterbirne Hauszwetsche Pflanzqualitäten: - hochstämmige Obstbäume - Stammumfang von 16 - 18 cm - Pflanzabstand von mind. 10 m
Der Rat der Stadt Waltrop hat am 09.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbegebiet Im Wirrigen/Borker Straße" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 10.10.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Waltrop, den 15.09.2004 gez. Scheffers (Bürgermeister)	Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden: a) Ziele und Zwecke der Planung sind am 10.10.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. b) Jedem Bürger ist am 06.11.2003 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerbeteiligung die Möglichkeit gegeben worden, sich zu der Planänderung mündlich oder schriftlich zu äußern. Waltrop, den 15.09.2004 STADT WALTROP Der Bürgermeister FB 4 Im Auftrag gez. Kaminski (Dipl.-Ing.)	Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung ist am 16.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB. Die Benachrichtigung nach § 3 (2) Satz 3 BauGB ist erfolgt. Waltrop, den 15.09.2004 STADT WALTROP Der Bürgermeister FB 4 Im Auftrag gez. Kaminski (Dipl.-Ing.)	Der Rat der Stadt Waltrop hat am 13.05.2004 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Waltrop, den 15.09.2004 STADT WALTROP Der Bürgermeister FB 4 Im Auftrag gez. Scheffers (Bürgermeister)	Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am 13.05.2004 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Plan ist am 13.05.2004 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Waltrop, den 27.09.2004 STADT WALTROP Der Bürgermeister FB 4 Im Auftrag gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Waltrop, den 15.09.2004 Waltrop, den 15.09.2004 gez. Matheußek (Dipl.-Ing. - Öbvl.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)**
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahmsweise sind soziale Einrichtungen gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig, soweit sie mit dem Störgrad des Gewerbegebietes und des angrenzenden Industriegebietes vereinbar sind.
- 2. Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (9) i.V. mit § 1 (5) BauNVO)**
Gemäß § 1 (9) i.V. mit § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne der allgemeinen zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von Produkten von im Planungsgebiet ansässigen Produktionsbetrieben und produzierenden Handwerksbetrieben bis zu 150 m² Verkaufsfläche, bei Betrieben des produzierenden Nahrungsmittelgewerbes bis zu 50 m² Verkaufsfläche, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.
- 3. Beschränkung von Anlagen aufgrund erforderlicher Schutzabstände (§ 1 (9) i.V. mit § 1 (5) BauNVO)**
Gemäß § 1 (9) i.V. mit § 1 (5) BauNVO sind Anlagen der Abstandsclassen I bis V der Abstandsliste 1998 des Abstandsverlasses NW und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.
Gemäß § 1 (9) i.V. mit § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet GE Anlagen der Abstandsclassen I bis V der Abstandsliste 1998 des Abstandsverlasses NW und Anlagen mit gleichem Emissionsverhalten nicht zugelassen. Allgemein zugelassen sind die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsclassen V. Als Ausnahme zugelassen sind Anlagen der Abstandsclassen V, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch technische Maßnahmen nur der Störgrad der Abstandsclassen VI erreicht wird.
Die Abstandsliste 1998 des Abstandsverlasses (RdERI, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - SMBl. NW. 283) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Sie ist der Begründung beigelegt.
- 4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)**
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) bis zu max. 3,0 m Höhe und durch Maste, Abgasschornsteine oder Antennen bis zu max. 5,0 m Höhe ist ausnahmsweise zulässig.
- 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich überdachter Stellplätze (car-ports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen.
- 6. Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist entlang der Straße Im Wirrigen und der Borker Straße für die Andienung pro Baugrundstück eine Ein- und Ausfahrt, bei breiteren Baugrundstücken je 18 m Grundstücksbreite eine Ein- und Ausfahrt in der Breite von max. 7,0 m zulässig.
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
In Anwendung von § 1a BauGB ist auf der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (entlang des Moselbachs) eine 5-reihige Wallhecke entsprechend der festgesetzten Pflanzliste anzulegen.
Die nicht versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken sind ohne Unterbrechung entlang der Grundstücksgrenzen zu den Gewerbenachbargrundstücken mit Anschluss an die festgesetzten Maßnahmen- und Pflanzgabelsflächen sowie die Böschungen der Borker Straße und der Straße Im Wirrigen anzuordnen und gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten.
- 8. Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Auf der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (entlang der L 809) ist eine Wallhecke entsprechend der festgesetzten Pflanzliste anzupflanzen. Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Plangebiet festgesetzten Bäume sind jeweils auf einer unversiegelten Pflanzfläche von mindestens 6 m² anzupflanzen. Die festgesetzten Bäume sind in ihrer Anzahl verbindlich, in ihrem Standort variabel.
Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Bebauungsplangebiet festgesetzten Pflanzungen können zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild herangezogen werden.
- 9. Entsorgung von Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG)**
Für das Plangebiet ist gemäß den Anordnungen des Landeswassergesetzes die getrennte Ableitung des Schutz- und Niederschlagswassers vorgeschrieben. Die Rückhaltung des schwach belasteten und gering verschmutzten Niederschlagswassers von Hof- und Dachflächen ist auf den Grundstücken zu gewährleisten (Mulden-Rigolen-System). Die Einleitung von stark verschmutztem Niederschlagswasser, aus Bereichen von Gewerbeflächen (auf denen beispielsweise mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. im Bereich von Tankanlagen und Waschplätzen) in die auf den Grundstücken herzustellenden Mulden-Rigolen-System ist unzulässig.
- 10. Nachrichtliche Übernahmen**
Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Abs. 1 StrWG NW entlang der freien Strecke der Landesstraße L 809n in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße L 809n in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn bedürfen gem. § 25 StrWG NW in jedem Einzelfalle der Zustimmung bzw. der Genehmigung des LS NRW Bochum.

HINWEISE

Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft:
Den Festsetzungen nach Ziffer 7 und 8 liegen die Ermittlungen zum Bestand, zur Bewertung der Eingriffe und zur Gestaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Landschaftspflegerschen Fachbeitrags "Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" zum Bebauungsplan 53 "Im Wirrigen/Borker Straße" vom Dezember 2003 zugrunde. Die durch die Festsetzungen des B-Plans nicht kompensierbaren Eingriffe werden auf einer von der Stadt Waltrop zur Verfügung gestellten Ersatzfläche östlich der L 809 n (Gemarkung Waltrop, Flur 11, Flurstück 365 (Teilstück)) mit der Größe 0,10 ha ausgeglichen.

Entwässerung
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind Grundstücksentwässerungspläne nach den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986, ATV Arbeitsblatt A 138) sowie in Übereinstimmung mit dem genehmigten Entwässerungsentwurf, zusammen mit den übrigen Bauunterlagen vorzulegen. Bei der Abnahme der baulichen Anlagen sind folgende Unterlagen vorzulegen:
Bestandsplan der Mulden-Rigolen-Anlagen
Fachunternehmerbescheinigung über die ordnungsgemäße Herstellung und Funktion der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen auf dem Grundstück
Gutachten eines Bodengutachters über den Kf-Wert der Oberbodenschicht der Mulden-Rigolen-Anlage.

Die ordnungsgemäße Wartung und Kontrolle der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen ist durch einen Fachbetrieb sicherzustellen (Wartungsvertrag). Die Bescheinigungen hierfür sind dem Tiefbauamt der Stadt Waltrop einmal pro Jahr vorzulegen.
Die Betreiber der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sind zur Nachbesserung verpflichtet, falls die Entwässerungsanlagen den Vorgaben des Entwässerungsentwurfes nicht oder nicht ausreichend entsprechen. Den Ordnungsbehörden (Stadt Waltrop, Kreis Recklinghausen als untere Wasserbehörde und dem StUA (Staatliches Umweltamt) ist von den Grundstückseigentümern ein Betretungsrecht zur Besichtigung und Kontrolle der Entwässerungsanlagen einzuräumen.
Bei Einrichtung von Versickerungsanlagen im Bereich von Altlastenflächen / Altablagerungen ist ein gutachterlicher Unbedenklichkeitsnachweis zu erbringen!

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG.)

Bodenschutzgesetz
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten!

Begründung der Gewerbebauten
Eine Dach- und Fassadenbegründung wird aus ökologischen Gründen empfohlen.

Ergänzung der Versorgungsanlagen (Niederschlagsentwässerung) gem. Ratsbeschluss vom 13.05.2004

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches von 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVNW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GVNW S. 666 - SGVNW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GVNW S. 254).
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVNW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NW S. 709).
Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NW S.926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2003 (GVNW S. 254).

Zeichenerklärung gem. PlanzVO

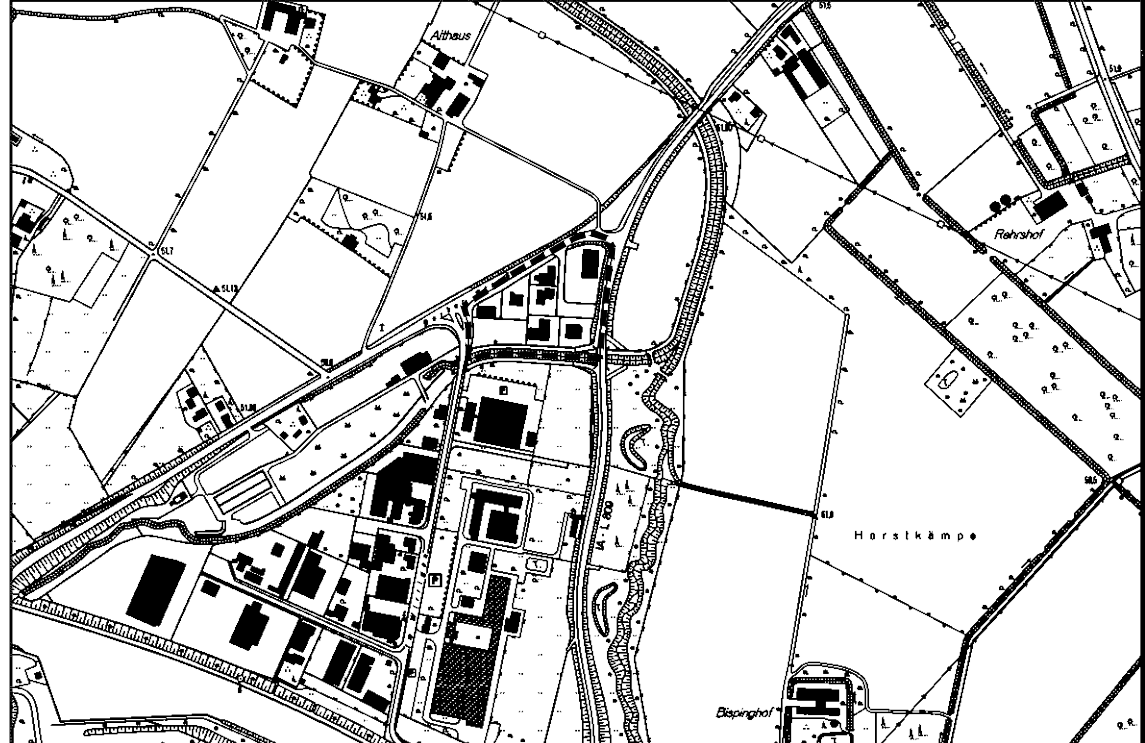
Art der baulichen Nutzung	Grünflächen
GE Gewerbegebiete	Grünflächen
	private Grünfläche
Maß der baulichen Nutzung	
GFZ 1,8 Geschossflächenzahl	
OkG max Oberkante Gebäude über NN maximal	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bauweise, Baugrenzen	
a abweichende Bauweise s. textl. Festsetzung Ziff. 3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Baugrenze	Anpflanzen: Sträucher
	Anpflanzen: Bäume
Verkehrsflächen	Sonstige Planzeichen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Fläche für Leistungsrecht (L-F) zugunsten Anlieger
öffentliche Straßenverkehrsfläche	Fläche für Versorgungsanlagen
mit unverbindlicher Ausbau- und/oder Grungestaltung	Abstandsclassen I-VII
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Abstandsclassen gem. Abstandsverlass des MURL
Versorgungsanlagen	Anbaubeschränkungszonen gem. § 25(1) StrWG NW
Fläche für Versorgungsanlagen	
Versickerungsmulde Niederschlagswasser	
Bestandsangaben	
vorrh. Gebäude	Straßenabteilung
Gemarkungsgrenze	Buchwerk
Flurgrenze	Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze	Hausnummer



STADT WALTROP

Bebauungsplan Nr. 53

Gewerbegebiet Im Wirrigen/Borker Straße



Deutsche Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Recklinghausen vom

1. Ausfertigung

Gemarkung: WALTROP Flur: 11

Maßstab: 1:500

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen und der Abstandsliste 1998 (RdERI, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2.4.1998 - SMBl. NW. 283).
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung und der landschaftspflegische Fachbeitrag "Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" beigelegt.