Der Rat der Stadt Waltrop hat am 30.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Westliches Altenbruch" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am 05.12.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 19.09.2007

gez.
Heck-Guthe
(Bürgermeisterin)

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL.I.S. 2141).

Waltrop, den 19.09.2007
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden:

a) der Termin der Bürgerbeteiligung ist am 05.12.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.
b) Jedem Bürger ist am 20.12.2007 im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit gegeben worden, die Planung zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.

Waltrop, den 19.09.2007
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag
gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 14.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Westliches Altenbruch - I" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Waltrop, den 19.09.2007

gez.
Heck-Guthe
(Bürgermeisterin)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist am 15.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Waltrop, den 19.09.2007

Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von über einem Monat vom 25.06.2007 bis einschließlich 10.08.2007 öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 19.09.2007

Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 18.09.2007 über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen.

Die textlichen Änderungen nach öffentlicher Auslegung sind gem. Ratsbeschluss als Blaueintragungen gekennzeichnet.

Der Rat der Stadt Waltrop hat diesen Bebauungsplan und die Begründung am 18.09.2007 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Waltrop, den 19.09.2007

gez.
Heck-Guthe
(Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie der Ort, an dem der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am 21.09.2007 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Waltrop, den 24.09.2007

Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dipl.-Ing.)

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

Waltrop, den 19.09.2007

gez.
Wirtz
(Dipl.-Ing. - ÖbVI)

Bestand

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschung

vorhandener Graben

HINWEISE

1. Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
Den Festsetzungen nach Ziffer 8 liegen die Ermittlungen zum Bestand, zur Bewertung der Eingriffe und zur Gestaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, zugrunde. Im Plangebiet selber können Ausgleichspflanzungen nur in Form von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgenommen werden, die zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes beitragen. Der restliche Kompensationsbedarf kann nicht im Bebauungsplangebiet gedeckt werden. Zum Ausgleich des Kompensationsanspruchs wird im Norden von Waltrop an der Industriestraße eine 2.516 m² große bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine extensiv bewirtschaftete Obstwiese umgewandelt. Auf der Fläche werden 35 Obstbäume (hochstämmige, lokale Sorten) in unregelmäßiger Anordnung gepflanzt.

2. Entsorgung von Niederschlagswasser
Für das gesamte Plangebiet ist gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes (§ 51 a LWG) die getrennte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers vorgesehen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung von Schmutzwasser in den Regenwasserkanal ist unzulässig.

3. Baugrundvoruntersuchung
Zum Bebaungsplangebiet wird derzeit eine Baugrundvoruntersuchung durch das geotechnische Büro Dr. Butenweg erstellt und Grundwassermesspegel eingerichtet.

4. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche 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 (0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)

5. Bodenschutzgesetz
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten.

6. Begrünung der Gebäude
Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird aus ökologischen Gründen empfohlen.

7. Kampfmittelräumdienst
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.

8. Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet
In der Vergangenheit hat es bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben. Gemäß Schreiben der Deutschen Steinkohle (DSK AG) vom 22.11.2004 und ausführlicher markscheiderischer Stellungnahme vom 10.05.2007 sind bergbauliche Restwirkungen nicht mehr zu erwarten. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen der geplanten Bebauung gegen bergbauliche Einwirkungen sind entsprechend der Erkenntnisse der DSK AG nicht erforderlich. Die markscheiderische Stellungnahme der DSK AG ist Teil der Bebauungsplanbegründung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

z.B. WA² — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1) unterschiedlich festgesetzte Teilgebiete WA 1 bis WA 6

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

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
z.B. max. FH 10,00 m — maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsberuhigter Bereich

F — Öffentlicher Fußweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün, innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer begrünten Lärmschutzanlage zulässig (siehe textliche Festsetzung Ziffer 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)

Bäume anpflanzen - Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

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

V — Vorgartenbreiche (siehe örtliche Bauvorschrift Ziffer 5)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) und § 86 (1) und (4) BauO NW)

z.B. 30-45° — zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)

geplante Grundstücksgrenzen

geplante Parkplätze im öffentlichen Straßenraum

3,00 — Vermaßung in m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Für das allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4, 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) - Gebäudehöhen
2.1 Die Firsthöhe darf in den WA 1, 5 und 6 Baugebieten die Höhe von 10,00 m und in den WA 2, 3 und 4 Baugebieten die Höhe von 9,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkrone - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude. Bei den Grundstücken, wo die Straßenkrone mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude niedriger liegt als das Grundstück selber sowie bei den Grundstücken, die von der Längsseite aus erschlossen werden, ist als Bezugspunkt die Oberfläche der Straßenkrone an der Längsseite des Grundstücks, mittig der jeweiligen Baufenster anzunehmen.
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) - Garagenhöhen
2.2 Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW gilt die mittlere Höhe im Bereich der privaten Garagenzufahrten, gemessen an der Grenze zwischen Straßenfläche und privater Grundstücksgrenze.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Glashäuser und Wintergärten können die festgesetzten Baugrenzen an der hinteren Gebäudeseite um bis zu 2,00 m überschreiten (§ 31 (1) BauGB). Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)
Die Abstandsflächen der Lärmschutzanlage und die Abstandsflächen der Gebäude dürfen sich überdecken. Hierbei ist ein Mindestabstand zwischen Lärmschutzanlage und Gebäude von 3 m einzuhalten.

5. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
5.1 Garagen und Carports müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. des Carports, einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
5.2 Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundstückes zur Anlage von Sammelstellplätzen und Garagen ist nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO). Die max. Anzahl der Stellplätze und Garagen wird auf die für die jeweilige Nutzung erforderliche Anzahl beschränkt.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
6.1 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)
6.2 Gartenhäuser und Gartenschuppen dürfen eine Größe von 20 m³ und eine mittlere Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.
6.3 Im Bereich der mit "V" gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenstellplätzen unzulässig.
6.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Im Bereich der an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden 3 m breiten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün ist die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand/ eines begrünten Lärmschutzwalls mit einer max. Höhe von 3,00 m zulässig.

8. 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)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Parkfläche sind 2 großkronige Laubbäume 1. Ordnung und 16 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort variabel. Die Baumstandorte sind mit wasserdurchlässigen Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² anzulegen und vor Überfahrungen zu schützen.

9. Passive Lärmschutzmaßnahmen
Da im Bereich der WA 3, 4, 5 und 6 Baugebiete die Lärmrichtwerte gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" überschritten werden, sind in diesen Bereichen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Im WA 3 und WA 5 Baugebiet beträgt gem. Lärmgutachten (Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan) das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile 30 dB(A) und im WA 4 und WA 6 Baugebiet 35 dB(A). Fenster sind gem. VDI Richtlinie 2719 einzubauen (WA 3 und WA 5 Baugebiet: Fenster der Schallschutzklasse 2; WA 4 und WA 6 Baugebiet: Fenster der Schallschutzklasse 3).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 (4) BauGB) in Verbindung mit § 86 (1) und (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 Dachformen zulässig.
1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.
1.2 Pultdächer sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 10-15° zulässig.
1.3 Zeltdächer sind nur bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 20-38° zulässig.
1.4 Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot bis rotbraun und hellgrau bis schwarz zulässig. Glasierte und hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.
1.5 Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung oder begrünte Dächer) verwendet werden.
Bei gering geneigten Dächern sind Blechabdeckungen/ Zinkdächer und andere Materialien in den Farben rot bis rotbraun sowie hellgrau bis anthrazit - soweit konstruktiv erforderlich - auch ausnahmsweise für die Hauptdächer zulässig.

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

3. Doppelhäuser/ Garagen/ Nebenanlagen
3.1 Doppelhaushälften 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 oder in hellen Farben und gedeckten Tönen auszuführen.
3.4 Auf einem Grundstück stehende Doppelgaragen sind in Art und Material anzupassen.

4. Fassadengestaltung
4.1 Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist rot- bis rotbuntes Sicht-/ Verblendmauerwerk, Holz (natur, weiß, gedeckte Farben lasiert oder gestrichen) weißer oder heller Putz, Putz in gedeckten Farben oder weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (glatte oder gebürstete Oberfläche, unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) zulässig.
4.2 Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Baustoffimitaten sowie Riemchen und Spaltriemchen.
4.3 Blockhäuser in Rundblockbauweise mit Kreuzverkämmungen bzw. Kreuzecken sind unzulässig. Blockhäuser in Vierkantbauweise sind zulässig, soweit sie keine Kreuzverkämmungen bzw. Kreuzecken aufweisen. (gem. Ratsbeschluss vom 18.09.2007)
4.4 Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.
4.5 Untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente (z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Fensterbänke, Stürze, Gesimse) können auch in anderen Materialien und gedeckten Farben ausgeführt werden.

5. Vorgärten
Die mit "V" gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen maximal zu 50% für befestigte Flächen wie Zuwegungen, Hauseingänge oder Stellplatzflächen versiegelt werden. Die unversiegelten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6. Einfriedungen
6.1 Die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlicher Verkehrsfläche darf in den mit "V" gekennzeichneten Vorgartenbereichen nur in Form von Rasenkantensteinen oder Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,00 m erfolgen. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkrone - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude.
6.2 Als Einfriedungen der anderen Seiten der Baugrundstücke sind offene Zäune und/ oder Hecken/ Schnitthecken zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 nicht überschreiten. Soweit die Hundeschutzordnung dies erfordert, sind auch andere Zaunhöhen ausnahmsweise zulässig.
6.3 Zwischen den Terrassen im Gartenbereich sind massive Abtrennungen bis 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig, die die rückwärtigen Baugrenzen überschreiten dürfen.

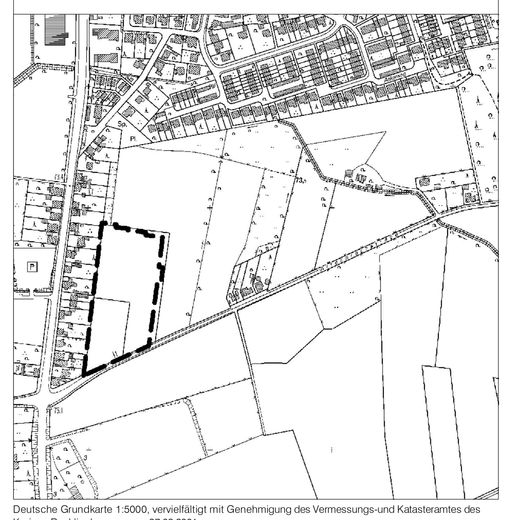
7. Stützmauern
Stützmauern sind zu den Nachbargrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,40 m grundsätzlich zulässig. Ausnahmsweise kann eine höhere Stützmauer bis zu maximal 0,80 m Höhe zugelassen werden, soweit sie als Befestigungselement von Geländeversprüngen technisch erforderlich ist und das nachbarliche Einvernehmen hergestellt wird. (gem. Ratsbeschluss vom 18.09.2007)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) 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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S.2833)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. S.615)
- 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 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S.498)
- 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 Gesetz vom 15.12.2005 (GV.NRW. 2006 S. 35)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S.926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S.463)

STADT WALTROP

B-Plan Nr. 63 "Westliches Altenbruch-I"



Deutsche Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs-und Katasteramtes des Kreises Recklinghausen vom 27.02.2001

. Ausfertigung

Datum		
Bearbeiter	SH	
Maßstab	1:500	Gemarkung Waltrop, Flur 94

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung inkl. Umweltbericht beigefügt, aus dem die "Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" hervorgeht.