

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA1 / WA2 / WA3 Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse - zwingend

0,4 Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg, Versorgungsfahrzeuge

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz
355

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

— ● — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

Ga Garagen

— — — — — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

○ — Vorhandene Flurstücksgrenze

1261 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Geländehöhen

○ Vorhandene Bäume

----- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 3 (WA 1 und WA 3) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ausnahme gem. § 4 (3) Nr. 2 (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die First- und Traufhöhen der Gebäude, bezogen auf die Höhe über NHN, dürfen die im Plan angegebenen Höhen nicht überschreiten.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 3.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 3 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 5.1 Stellplätze und ihre Zufahrten auf dem dazugehörigen Grundstück sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung auszuführen.
 5.2 Flachdächer von Garagen und Carports sind zu mit einer Vegetationsschicht und einer extensiven Begrünung zu versehen.
- DURCHFÜHRUNGSVERTRAG** (gem. § 12 (3a) BauGB sind für die gem. § 9 (2) BauGB getroffenen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
 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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStDG NRW).
- BAUMSCHUTZ**
 Soweit keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Waltrop“ in der jeweils gültigen Fassung.
 Zur Sicherung des Baumbestands sind folgende Hinweise zur Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:
 - Beachtung der Vorgaben der Regelwerke „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920“ und der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)“
 - Vermeidung von Belastungen des Traubereichs zum Erhalt der Bodendurchlüftung und Schutz des Wurzelwerks. Ist eine Vermeidung nicht möglich, ist vor dem Überfahren mit Baufahrzeugen die Fahrzone mit einer 20 cm dicken Kiesschicht mit Bohlen abzudecken, die nach Beendigung der Bautätigkeiten wieder zu entfernen ist.
 - Schutz des Stamms durch Ummantelung mit Bohlen
 - Bei Arbeiten im Wurzelbereich sind ausschließlich Handausschachtungen vorgesehen. Wenn erforderlich, sind die Wurzeln mit sauberem Schnitt abzutrennen.
- BODENSCHUTZ**
 Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die Stadt Waltrop und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.
- BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN**
 Im Bereich des Plangebiets sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Waltrop hat die Einleitung des Verfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Ehem. Gemeindezentrum, Nordring" gemäß § 12 (2) BauGB und dessen Aufstellung gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a BauGB am 19.06.2008 beschlossen. Der Beschluss ist am 19.06.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Waltrop, den 25.02.2009

gez. Heck-Guthe (Bürgermeisterin)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden:
 a) der Termin der Bürgerbeteiligung ist am 19.08.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.
 b) jedem Bürger ist am 27.08.2008 im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit gegeben worden, die Planung zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.
 Waltrop, den 25.02.2009
 Die Bürgermeisterin
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat vom 07.09.2008 bis 08.10.2008 gem. § 4 (1) BauGB stattgefunden.
 Waltrop, den 25.02.2009
 Die Bürgermeisterin
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 11.12.2008 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 "Ehem. Gemeindezentrum, Nordring" und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
 Waltrop, den 25.02.2009

gez. Heck-Guthe (Bürgermeisterin)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist am 15.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.
 Waltrop, den 25.02.2009
 Die Bürgermeisterin
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 68 "Ehem. Gemeindezentrum, Nordring" und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat vom 23.12.2008 bis einschließlich 26.01.2009 öffentlich ausgelegen.
 Die Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 15.12.2008 bis einschließlich 16.01.2009 durchgeführt.
 Waltrop, den 25.02.2009
 Die Bürgermeisterin
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 17.02.2009 über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen. Der Rat der Stadt Waltrop hat diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 "Ehem. Gemeindezentrum, Nordring" und die Begründung am 17.02.2009 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
 Waltrop, den 25.02.2009

gez. Heck-Guthe (Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie der Ort, an dem der Vorhabenplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am 05.03.2009 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit der Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 68 "Ehem. Gemeindezentrum, Nordring" in Kraft getreten.
 Waltrop, den 06.03.2009
 Die Bürgermeisterin
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kathografische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
 Waltrop, den 25.02.2009

gez. Dipl.-Ing. J. Vogt, gez. Dipl.-Ing. A. Kretschmer, Öffentl. best. Vermessungsingenieure

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

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 (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)

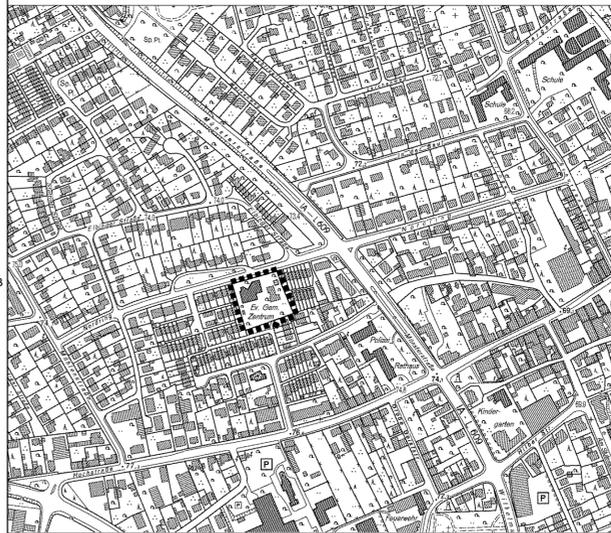
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 206, 316)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 68

„EHM. GEMEINDEZENTRUM NORDRING“



PLANÜBERSICHT Deutsche Grundkarte 1:5.000, vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Recklinghausen vom 27.02.2009

DATUM	März 2009	
PLGR	104,5 x 46,0	
BEARB.	Pa.	
M.	1 : 500	

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
 ARCHITECTEN BDA STADTPLANER DASL
 Danper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon +49-2541-9480-0 • Telefax 0688
 info@wolterspartner.de