



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**

1. AUSNAHMEREGLUNG GEM. § 31 BauGB  
Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um max. 2.00 m wird bei der Erstellung eines Wintergartens als Ausnahme gestattet. Wintergärten sind als selbst verglaste an dem Gebäude liegende Räume.

2. PFLANZGEBOT :  
Auf der privaten Grünfläche ist eine 3-reihige Sichtschutzhcke gem. Pflanzliste anzulegen und zu unterhalten.

**HINWEIS :**

**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 Regenwasserbewirtschaftungsanlage 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 Altlastflächen / Altlagierungen ist ein gutachterlicher Unbedenklichkeitsnachweis zu erbringen !

Die Ableitung des Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG ist laut Bodengutachten vom 04.05.2004 als Versickerung nicht möglich. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist zurückzuhalten ( Regenrückhaltebecken zur Brauchwassernutzung ). Der Anschluss eines Notüberlaufes an den bestehenden Entwässerungsgraben an der Münsterstraße ist mit dem zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

**BODENDECKMÄLER :**  
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, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG.)

**BODENSCHUTZGESETZ :**  
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten !

**PFLANZLISTE :**

- PLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN, HECKENPFLANZUNG ( 3 - REIHIGE HECKE )
- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Amelanchier laevis               | (Felsenbirne)              |
| Buddleia davidii "Ile de France" | (Sommerflieder)            |
| Buddleia davidii "Peace"         | (Sommerflieder)            |
| Cornus mas                       | (Kornelkirsche)            |
| Cornus sanguinea                 | (Hartrieel)                |
| Euonymus europaeus               | (Pfaffenhütchen)           |
| Kerria japonica                  | (Ranunkelstrauch)          |
| Ligustrum vulgare                | (Liguster)                 |
| Rosa multiflora                  | (vielfarbige Rose)         |
| Virburnum opulus                 | (gewöhnlicher Schnellbali) |
| Acer campestre                   | (Feldahorn)                |
| Sorbus aucuparia                 | (gewöhnliche Eberesche)    |
- Pflanzqualitäten:  
- Sträucher: Höhe: 60 - 100 cm, 3 - 4 Triebe  
- Bäume: Stammumfang von 14 - 16 cm

**RECHTSGRUNDLAGEN :**

Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung des Baugesetzbuches vom 27.8.1967 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtung 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 Platinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58).  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193).  
Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1.3.2000 (GVNW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.5.2000 (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 29.4.2003 (GVNW S. 254).  
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.7.2000 (GVNW S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.9.2001 (GV NW S. 709).  
Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.4.2003 (GVNW S. 254).

**Zeichenerklärung gem. PlanzVO**

|  |  |
|--|--|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>           | <b>Grünflächen</b>   |
| Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)             | Grünflächen  |
| Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)        | Private Grünfläche   |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>           | <b>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>                           |
| Zahl der Vollgeschosse                     | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung |
| Zahl der Vollgeschosse zwingend            | Umgrenzung von Flächen für Garagen   |
| GRZ 0.3 Grundflächenzahl                   | <b>Sonstige Planzeichen</b>  |
| GFZ 0.7 Geschößflächenzahl                 | Umgrenzung von Flächen für Garagen   |
| 31.30 FH. max. zulässige Firsthöhe         | Garagen  |
| <b>Bauweise, Baugrenzen</b>                | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                              |
| offene Bauweise                            | Firststrichung   |
| Baugrenze                                  | Verkehrsberuhigter Bereich   |
| <b>Verkehrsflächen</b>                     | Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung              |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |  |

**Bestandsangaben**

|                    |      |                  |
|--------------------|------|------------------|
| vorhandene Gebäude | 1286 | Flurstücksnummer |
| Flurstücksgrenze   | 17   | Hausnummer       |

**STADT WALTROP**

**Dipl. Ing. Ulrich Bollrath**  
ARCHITEKT + KIESELSTRASSE 35 + 45731 WALTROP TEL. 02309/3001 FAX. 02309/73165

VORHABENTRÄGER: Herr Gerd Schickling, Münsterstraße 61, 45731 Waltrop  
ZEICHN.-Nr.: 00.01

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 55, "VERDISTR." - ENTWURF -  
MAßSTAB: 1:500

GEZEICHNET: ubCAD GESEHEN: DATUM: 30.04.2004

GERÄNDERT: DATUM: ART DER ÄNDERUNG:

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört nach § 12 BauGB der - Erschließungsplan - Zeich.-Nr. 00.02 vom 30.04.2004, der - Vorhabenplan - Zeich.-Nr. 00.03 vom 30.04.2004 und die Begründung.

|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| Der Rat der Stadt Waltrop hat am 11.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Verdistraße" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 12.12.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.<br>Waltrop, den<br>Scheffers (Bürgermeister) | Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden:<br>a) Ziele und Zwecke der Planung sind am 08.01.2004 und am 12.05.2004 im Rahmen einer öffentlich Bürgerversammlung bekannt gemacht worden.<br>b) Hierbei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben<br>Waltrop, den<br>STADT WALTROP<br>Der Bürgermeister<br>FB 4<br>Im Auftrag<br>Kubiak (Stadtoberrat) | Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung ist am . . . 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB.<br>Die Benachrichtigung nach § 3 (2) Satz 3 BauGB ist erfolgt.<br>Waltrop, den<br>STADT WALTROP<br>Der Bürgermeister<br>FB 4<br>Im Auftrag<br>Kubiak (Stadtoberrat) | Der Rat der Stadt Waltrop hat am . . . 2004 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.<br>Waltrop, den<br>Scheffers (Bürgermeister)   | Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am . . . 2004 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Plan ist am . . . 2004 offengelegt worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br>Waltrop, den<br>STADT WALTROP<br>Der Bürgermeister<br>FB 4<br>Im Auftrag<br>Scheiba (Dipl. Ing.) |
| Aufgestellt gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 2141).<br>Waltrop, den<br>STADT WALTROP<br>Der Bürgermeister<br>FB 4 - Stadtplanung<br>Im Auftrag<br>Scheiba (Dipl. Ing.)  | Der Rat der Stadt Waltrop hat am 00. 00. 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Verdistraße" und die öffentl. Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.<br>Waltrop, den<br>STADT WALTROP<br>Der Bürgermeister<br>FB 4 - Stadtplanung<br>Im Auftrag<br>Scheffers (Bürgermeister)  | Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . . 2004 bis einschließlich . . . 2004 zu jedermanns Einsicht öffentl. ausgelegt.<br>Waltrop, den<br>STADT WALTROP<br>Der Bürgermeister<br>FB 4 - Stadtplanung<br>Im Auftrag<br>Kubiak (Stadtoberrat)                              | Der Rat der Stadt Waltrop hat am . . . 2004 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die gemäß § 3 (2) BauGB eingegangen sind beschlossen.<br>Waltrop, den<br>Scheffers (Bürgermeister) | Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.<br>Waltrop, den<br>Scheffers (Bürgermeister)  |