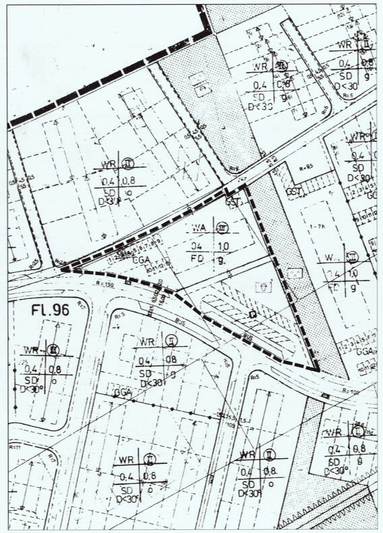
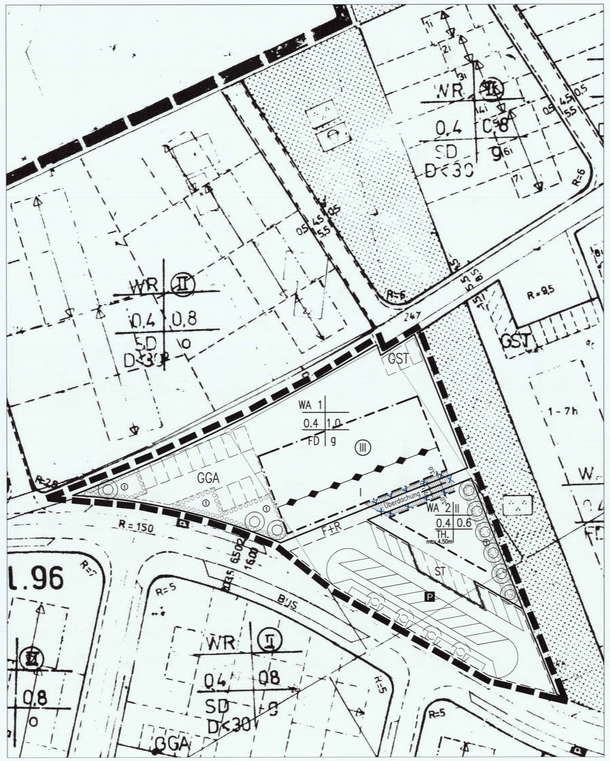
Bebauungsplan Nr. 9 (nachrichtlich)
(Ausschnitt)
Grenze der 7. Änderung



M = 1: 1000

Bebauungsplan Nr. 9, 7. Änderung



M = 1: 500

Festsetzungen nach § 9 BauGB

I. Art der baulichen Nutzung
gem § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO

WA 1, WA 2 **1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß §4 und §13 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
Die gem. §4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen.

II. Maß der baulichen Nutzung
gem § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

I, II , III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmass

(III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend vorgeschrieben

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) siehe Einschriebe im Plan.

1,0 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß siehe Einschriebe im Plan

TH: max 4.50m — Maximale Traufhöhe 4.50 m über Gehweg

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO und § 6 Abs.15,16,17 BauONW

g — geschlossene Bauweise

———— Baugrenze
§ 23 Abs.2 BauNVO

Überdachung, lichte Höhe = min.3.50 m, lichte Höhe = max.4.50 m
gestrichen, laut Ratsbeschluß vom 11.07.2002

IV. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

F + R — Fuß– und Radweg

Öffentliche Verkehrsfläche

P — Öffentliche Stellplätze

Stellplatzbegrünung
Pro 2 neuangelegte Stellplätze ist ein Baum II. oder III. Ordnung (Sortierung 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort variabel, Anzahl bindend. Zur Auswahl siehe Artenliste. Siehe Punkt VII.

VI. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB

GST — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

GGA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen(Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen)

ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, WA2

XI. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, gem. § 9 Abs.7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Geschossigkeit)
im Bereich zwischen der südlichen Baugrenze des Teilgebietes WA 1 und dieser Abgrenzungslinie ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 beschränkt.

XII. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.1 Nr.1, Nr. 4 und Nr. 5 und Abs.4 BauONW

Dachformen
FD : Flachdach

Fassadengestaltung
Die südliche Fassade im WA1 und die südwestliche Fassade im WA2 sind über mindest. 50 % offen und transparent zu gestalten.

Fachgutachten
Folgende Gutachten und Fachbeiträge sind Anlagen des Bebauungsplanes:

– Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt von Dipl.–Ing. Michael Baumeister, Landschaftsarchitekt Ickerner Strasse 101, 45731 Waltrop

VIII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Textliche Festsetzungen

Private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Anpflanzung einer niedrigen Hecke mit standortheimischen, bodenständigen Arten.
Standort variabel, Fläche bindend.
Artenliste:

Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Gemeine Hecken–Rose)
Rosa spinosissima	(Bibernellrose)
Ribes alpinum	(Alpen–Johannisbeere)
Lonicera tatarica	(Tatarische Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius	(Gemeiner Pfeifenstrauch)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Es sind bodenständige, kleinkronige Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Standort variabel, Anzahl bindend.
Artenliste:

Corylos columa	(Baumhasel)
Pyrus pyraster	(Holzbirne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	(Zweigriffliger Weissdorn)

Dachbegrünung (WA 2)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Auf Dachflächen ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Lage variabel, Fläche bindend (siehe LFB).

Werden Dächer errichtet, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Neigung zur Dachbegrünung nicht geeignet sind, so ist der errechnete Kompensationswert vollständig extern auszugleichen. Der Nachweis hierzu und die rechtliche Sicherung dieses Ausgleichs ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen und vorab mit der Stadt Waltrop (Umweltschutzbeauftragter) abzustimmen.

IX. Hinweise

Baumbestand
Die Baumschutzsatzung ist zu beachten.

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, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG.)

Bodenschutzgesetz
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten!

X. Bestandsdarstellungen

Vorhandene Flurstücksteilung

XI. Nachrichtliche Darstellungen

GGA — vorhandene Gemeinschaftsgaragenanlagen

GST — vorhandene Gemeinschaftsstellplätze

vorhandene Stellplatzanlage in der öffentlichen Verkehrsfläche

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP–Änderungsrichtlinien, der NVJ–Richtlinien und weiterer EG–Richtlinie zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundflächen (Baunutzungsverordnung–BauNVO) vom 15.09.1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs– und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 07. März 1995 in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert am 09. Mai 2000 (GV. NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666–SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz –LG) vom 15. August 1994 (GV NW S. 710) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NW. S. 568)

Wassergesetz für das Land Nordrhein–Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06. 1995 (GV NW S. 926), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein–Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 (GV Nw S. 226)

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 13.12.2001 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Altenbredde/Egelmeer" gem.§ 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 29.01.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 17.10.02
Bürgermeister

2. Aufgestellt gemäß §2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08. 1997. (BGBl.I.S.2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Waltrop, den 17.10.02

STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.1/Stadtbauamt
Im Auftrag
Dipl.–Ing.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden:

a) Die Ziele und Zwecke der Planung am 07.02.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.
b) jedem Bürger ist in der Zeit vom 08.02.2002 bis 15.02.2002 die Möglichkeit gegeben worden, die Planunterlagen einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.

Waltrop, den 17.10.02

STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Kubaski)
Stadtbaurat

4. Der Rat der Stadt Waltrop hat am **21.03.02** ....den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Altenbredde/Egelmeer" und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Waltrop, den 17.10.02
Bürgermeister

5. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes mit Begründung sind am **8.04.02**... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Die Benachrichtigung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist erfolgt.

Waltrop, den 17.10.02

STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Kubaski)
Stadtbaurat

6. Nach § 3 Abs. 2 BauGB habe der Entwurf zur 7. Änderung dieses Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung **vom 16.04.02...bis einschl. 15.05.02** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 17.10.02

STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Kubaski)
Stadtbaurat

7. Der Rat der Stadt Waltrop hat am **11.07.02**
über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die gemäß §3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, beschlossen.

Waltrop, den 17.10.02
Bürgermeister

8. Der Rat der Stadt Waltrop hat am **11.07.02**
die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Waltrop, den 17.10.02
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sind am **22.10.02** gem. 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Plan ist am **22.10.02** öffentlich ausgelegt worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

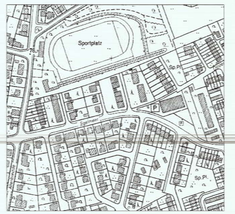
Waltrop, den 22.10.02

STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Kubaski)
Stadtbaurat

Waltrop
Stadt der Schiffshebewerke

Bebauungsplan Nr. 9
Altenbredde/Egelmeer
7. Änderung

Maßstab 1: 1000/500



Blanc Lütkenhaus Mecklenburg Architekten
Bochum, im Februar 2002

095_007