B-Plan Nr. 31

Waltrop Nr. 31

2. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 31 „Tinkhofstr. / Velsenstr." der Stadt Waltrop

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 27.09.1983 gem. § 1, § 2 Abs. 1, § 8 und § 9 BBauG die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Dieser Beschluß ist im Amtsblatt der Stadt Waltrop vom 27.10.1983 öffentlich bekanntgemacht worden.

Waltrop, den 31.10.1983
(60) 622 - 06 Nr. 31

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Voorbrock

2. Für die Erarbeitung des Planentwurfes. (Stand der Planunterlagen: August 1983)

Waltrop, den 31.08.1983

Der Stadtdirektor
Voorbrock

3. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2a Abs. 2 BBauG hat am 07.12. 1983 stattgefunden.

Waltrop, den 15.12.1983

Der Stadtdirektor
Voorbrock

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde am 17.01.1984 gem. § 2 Abs. 4 und 5 BBauG eingeleitet.

Waltrop, den 19.01.1984

Der Stadtdirektor
Voorbrock

5. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BBauG und § 20 LPlG) bestätigte der Regierungspräsident Münster mit Schreiben vom 25.01.1984, Az. 63.11 - 17 (25/84).

Waltrop, den 06.02.1984

Der Stadtdirektor
Voorbrock

6. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 16.10.1984 den Vorentwurf des Bebauungsplanes als Entwurf und den Vorentwurf der Begründung als Entwurf beschlossen. Er hat gleichzeitig deren öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Waltrop, den 22.10.1984

Der Stadtdirektor
Voorbrock

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben nach § 2a Abs. 6 BBauG vom 14.11.1984 bis einschließlich 14.12.1984 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 21.01.1985

Der Stadtdirektor
Voorbrock

8. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 5. 3. 1985 die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 2a Abs 6 Satz 4 BBauG geprüft, über sie entschieden und danach die erneute öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Waltrop, den 21.3.1985

Der Stadtdirektor
Voorbrock

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben nach § 2a Abs. 6 BBauG von 4.4.1985 bis einschließlich 6.5.1985 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 09.05.1985

Der Stadtdirektor
Voorbrock

10. ~~Die geometrisch einwandfreie Planunterlage sowie~~ Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit (Stand August 1983) wird für den Geltungsbereich bescheinigt.

Recklinghausen, den 29.5.1985
Der Oberkreisdirektor
Verm. und Katasteramt
I.A.
Plücker
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

11. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 11.6.1985 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 2a Abs.6 Satz 4 BBauG geprüft, über sie entschieden und danach den Bebauungsplan einschl. der darin enthaltenen Festsetzungen gem. § 81 Abs. 4 BauO NW (siehe Buchstabe D der Legende) als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen.

Waltrop, den 16.07.1985

Der Bürgermeister

Der Stadtdirektor
I.V.
Techn. Beigeordneter

Genehmigt gem. § 6 BBauG in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) mit Verfügung vom 27. Sept. 1985 Az. 35.21-5206/Wa-38/85
Münster, den 27. Sept. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Oberregierungsbaurat

L. S.
2. Ausf.
R. P.

Rechtsgrundlage

§§ 1,2,2a und 8 ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit den Vorschriften

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763),

b) der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833),

c) der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW S. 753/SGV NW 231),

d) des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-Bauo NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232, berichtigt GV NW S. 532).

A. Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BBauG in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO

Zeichenerklärung

I. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes - BBauG -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

II. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

IV. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche
- P — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar öffentliche Parkfläche
- Wb — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar befahrbarer Wohnweg (d. h. lediglich im allgemeinen für den Fahrzeugverkehr gesperrte Straße)
- W — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar nicht befahrbarer Wohnweg (d. h. für den Fahrzeugverkehr gesperrte Straße)
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BBauG)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

VI. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

- Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

VII. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Dauerkleingärten

VIII. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BBauG)

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga — Garage
- GGa — Gemeinschaftsgarage

IX. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

- gr fr le — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Gemeinschaft der Anlieger

X. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

- Verpflichtung zur Anlegung eines 2,5 m hohen und am Fuß 2,5 m breiten Lärmschutzwalles

XI. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- zu erhaltende Bäume
- Verpflichtung zum Anpflanzen von Sträuchern (dichte Bepflanzung)

XII. Plangebiet
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG

Zahl der Wohnungen

Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

Sockelhöhe

Der Erdgeschoßfußboden darf bei den Wohngebäuden nicht mehr als 0,50 m (OK Fußboden am Hauseingang gemessen) über der zugehörigen anbaufähigen Verkehrsfläche liegen. Für unmittelbar aneinandergrenzende Wohnhäuser ohne Seitenversatz wird die gleiche Erdgeschoßfußbodenhöhe vorgeschrieben.

Garagen und Stellplätze

Eingeschossige Garagen sowie Stellplätze werden nur auf den im Plan gekennzeichneten Standorten in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (§ 23 (5) BauNVO).

Nebenanlagen

Nebenanlagen (außer Garagen und Stellplätze) im Sinne des § 14 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen (§23 (5) BauNVO).

C. Hinweise

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 284 — Flurstücksnummer
- 13,0 — vorgeschlagene Parzellierung (einschl. der priv. Dungwege)
- 12,0 — Angabe von Maßen

D. Festsetzungen gem. § 81 BauO NW

Drempelhöhe

Drempel von mehr als 30 cm sind unzulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen von OK Geschoßdecke an der Außenkante Wand mit dem Schnittpunkt der Sparrenunterkante.

Dachneigung - Dachflächen

Die Dachneigung für alle Wohngebäude wird mit 38° festgesetzt. Die Dachflächen sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken.

Dachgauben - Dachüberstände

Dachgauben und Dachaufbauten sind unzulässig. Dachüberstände werden einheitlich auf 0,50 m festgesetzt, gemessen von der Außenkante Wand bis Vorderkante Sparren.

Dachabschlüsse

Die Gestaltung der Dachabschlüsse (Drempel, Dachrinne usw.) muß bei unmittelbar aneinandergrenzenden Gebäuden einheitlich erfolgen.

Vorgärten und Einfriedigungen

Einfriedigungen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßen-/wegeseitigen Grundstücksgrenze und der dieser Grenze zugewandten Gebäudeaußenwand. Als seitliche und als rückwärtige Einfriedigungen sind Zäune aus Holzstäben und aus Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Mauern und andere wandartige Einfriedigungen (auch solche aus Holz) sind nicht zulässig.

Garagen

Garagen sind einheitlich in Massivbauweise mit flachen Dächern ohne Dachüberstand zu errichten.

Zeichenerklärung

- SD — Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 38°
- ⟷ — vorgeschlagene Firstrichtung

E. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG

Von den Festsetzungen der Dachneigung und der Dacheindeckung können gem. § 31 Abs. 1 BBauG Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies zur Durchführung von Dach- und Hausbegrünungen erforderlich ist.