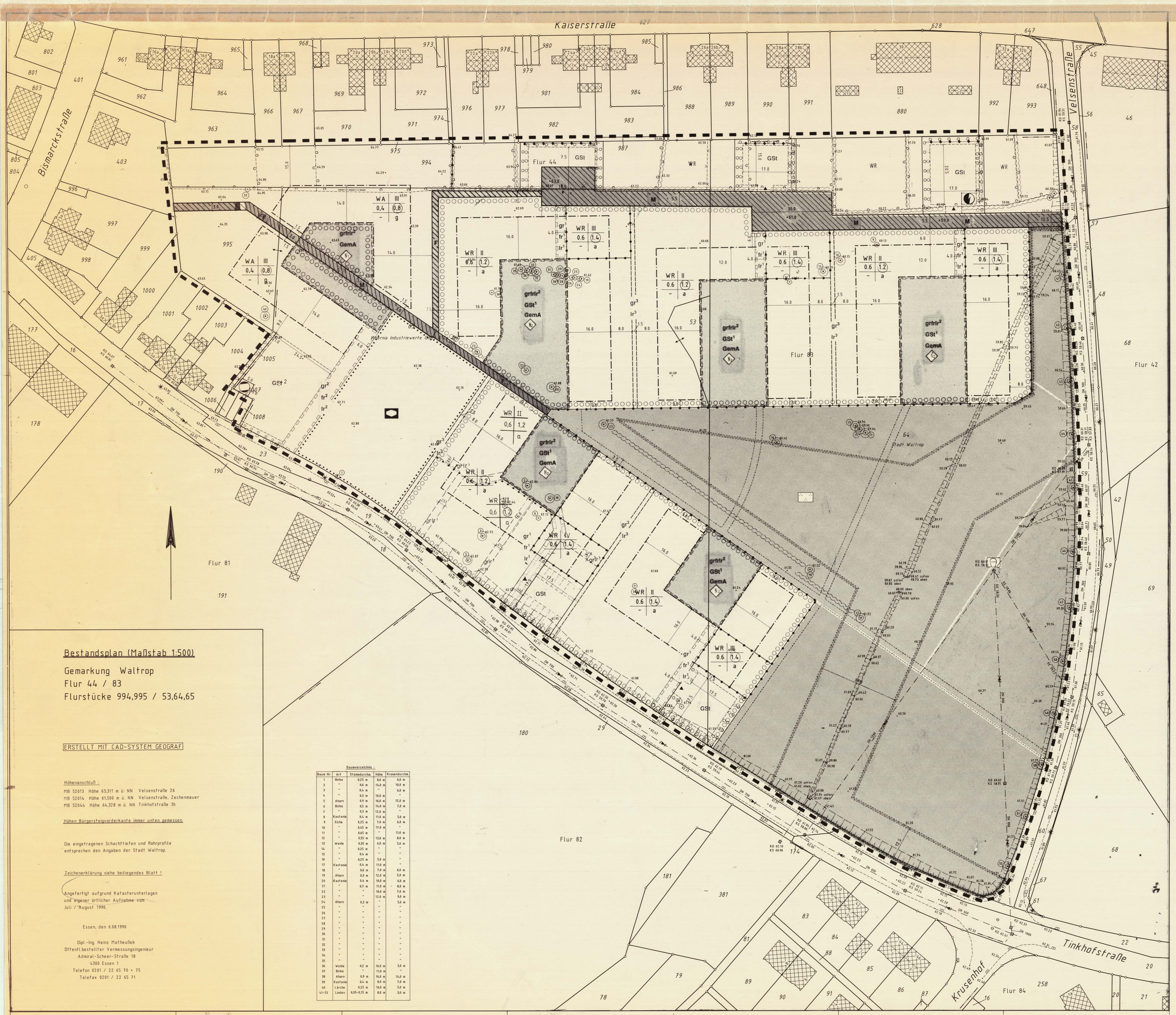


Bestandsplan (Maßstab 1:500)

Gemarkung Waltrop
Flur 44 / 83
Flurstücke 994,995 / 53,64,65

ERSTELLT MIT CAD-SYSTEM GEOGRAF

Höhenanschluß :
MB 52013 Höhe 63,311 m ü. NN Velsenstraße 26
MB 52014 Höhe 61,500 m ü. NN Velsenstraße, Zechenmauer
MB 52044 Höhe 64,328 m ü. NN Tinkhofstraße 3b

Höhen Bürgersteigvorderkante immer unten gemessen

Die eingetragenen Schachttiefen und Rohrprofile entsprechen den Angaben der Stadt Waltrop.

Zeichenerklärung siehe beiliegendes Blatt !

Angefertigt aufgrund Katasterunterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom Juli / August 1990.

Essen, den 6.08.1990

Dipl.-Ing. Heinz Matheußek
Öffentl.bestellter Vermessungsingenieur
Admiral-Scheer-Straße 18
4300 Essen 1
Telefon 0201 / 22 65 70 + 75
Telefax 0201 / 22 65 71

Baumerzeichnis :

Baum Nr	Art	Stammdurchm.	Höhe	Kronendurchm.
1	Birke	0,25 m	8,0 m	6,0 m
2	"	0,6 m	14,0 m	10,0 m
3	"	0,4 m	"	6,0 m
4	"	0,3 m	10,0 m	"
5	Ahorn	0,9 m	16,0 m	12,0 m
6	Birke	0,5 m	14,0 m	7,0 m
7	"	0,3 m	12,0 m	"
8	Kastanie	0,4 m	11,0 m	5,0 m
9	Eiche	0,25 m	7,0 m	6,0 m
10	"	0,45 m	13,0 m	"
11	"	0,65 m	"	11,0 m
12	"	0,55 m	13,0 m	8,0 m
13	Weide	0,35 m	6,0 m	5,0 m
14	"	0,25 m	"	"
15	"	0,4 m	"	"
16	"	0,25 m	5,0 m	"
17	Kastanie	0,4 m	11,0 m	"
18	"	0,6 m	7,0 m	6,0 m
19	Ahorn	0,3 m	12,0 m	5,0 m
20	Kastanie	0,4 m	10,0 m	6,0 m
21	"	0,7 m	11,0 m	8,0 m
22	"	"	10,0 m	7,0 m
23	"	"	12,0 m	9,0 m
24	Ahorn	0,3 m	"	5,0 m
25	"	"	"	"
26	"	"	"	"
27	"	"	"	"
28	"	"	"	"
29	"	"	"	"
30	"	"	"	"
31	"	"	"	"
32	"	"	"	"
33	"	"	"	"
34	"	"	"	"
35	"	"	"	"
36	Weide	0,2 m	10,0 m	3,0 m
37	Birke	"	11,0 m	"
38	Ahorn	0,9 m	16,0 m	14,0 m
39	Kastanie	0,4 m	8,0 m	3,0 m
40	Lärche	0,25 m	10,0 m	5,0 m
41-53	Linden	0,05-0,15 m	6,0 m	3,0 m

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 17. März 1988 gemäß § 2 (1), § 2 (1), § 1 und 9 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 zu ändern. Dieser Beschluß ist im Amtsblatt der Stadt Waltrop vom 13. Juni 1988 bekanntgemacht worden.
Waltrop, den 15.6.1988 (60) 622.06.Nr. 31 I Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

2. Für die Ermittlung der Planungsdaten (Stand der Planunterlagen 1990).
Waltrop, den 7.5.1991 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

3. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wird bescheinigt.
Katasteramt des Kreises Recklinghausen
Essen, den 5.7.91 Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Matheußek
Öffentl. bestell. Vermessungsingenieur
Der Oberkreisdirektor

4. Die Beteiligung der Bürger gem. § 2 (1) BauGB hat vom 22.6.1988 bis zum 29.6.1988 stattgefunden.
Waltrop, den 30.6.1988 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

5. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde am 28.11.1988 gem. § 4 (1) und § 2 (2) BauGB eingeleitet.
Waltrop, den 1.12.1988 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

6. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 (4) BauGB und § 20 LPlG) bestätigte der Regierungspräsident Münster mit Schreiben vom 16.12.1988 (Az. 63.11 - 17 - 556/88 -).
Waltrop, den 29.12.1988 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

7. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 27.6.1991 den Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes als Entwurf und den Vorentwurf der Begründung als Entwurf beschlossen. Er hat gleichzeitig deren öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Waltrop, den 9.7.1991 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

8. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben nach § 3 (2) BauGB vom 5.8.1991 bis einschl. 6.9.1991 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Waltrop, den 25.9.1991 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

9. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 25.3.1993 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB geprüft, über sie entschieden und danach die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Waltrop, den 28.4.1993 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

10. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben nach § 3 (2) BauGB vom bis einschl. erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Waltrop, den Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

11. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 25.3.1993 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB geprüft, über sie entschieden und danach den Änderungsbebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
Waltrop, den 28.4.1993 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

12. Unter Bezugnahme auf meine Verfügung vom 12.10.1993 Az. 35.1-20.4 ist gegen Verletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
Münster, den 12.10.1993 Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Genehmigung Regierungspräsidenten

13. Die Genehmigung des Änderungsbebauungsplanes (§ 11 BauGB) ist im Amtsblatt der Stadt Waltrop vom 11.11.1993 gem. § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Änderungsbebauungsplan in Kraft getreten.
Waltrop, den 30.11.1993 Der Stadtdirektor I.V. Erster Beigeordneter

ZEICHENERKLÄRUNG

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den entsprechenden Vorschriften der BauNVO und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO

0.6 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1.2) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend vorgeschrieben)

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

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise, und zwar eine Reihenhausbebauung, wobei Abstände der einzelnen Gebäude untereinander von größer als 2,5 m zulässig sind

Baulinie

Baugrenze

5. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

M — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar Mischverkehrsfläche

F — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, und zwar Fußwegefläche

Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Gas

Elektrizität

Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

vorgeschlagene Wegeführung

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

grfrir — Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten (unterirdisch) zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger zu belastende Flächen. Es muß für das Geh- und Fahrrecht eine lichte Weite von min. 4,0 m und eine lichte Höhe von min. 3,5 m sichergestellt sein.
Die örtliche Lage innerhalb der Fläche bleibt im Rahmen der sonstigen Festsetzungen dem Bauaufruf überlassen.

grfrir² — Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten (unterirdisch) zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger zu belastende Flächen. Die Zugänglichkeit aller angrenzenden privaten Grundstücke muß sichergestellt sein.
Die örtliche Lage innerhalb der Fläche, die Gestaltung der Oberfläche [illegible] wie die genaue Lage der Leitungen bleibt im Rahmen der sonstigen Festsetzungen dem Bauaufruf überlassen.

grfrir³ — Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten (unterirdisch) zugunsten der Erschließungs- und Versorgungsträger zu belastende Flächen. Die geringste nutzbare Breite für das Geh- und Leitungsrecht darf das Maß von 1,5 m nicht unterschreiten. Eine mindest lichte Höhe von 2,0m muß gewährleistet sein.

10. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie Zufahrten

St — Stellplätze

GSt¹ — Gemeinschaftsstellplätze je Wohnhof, max. 1 Stellplatz je Wohnung.

GSt — Gemeinschaftsstellplätze

GemA — Gemeinschaftsanlagen.
In den gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsanlagen (zum Beispiel Laubenhäuser, überdachte Kinderspielmöglichkeiten u.ä.) bis zu einer Größe von 20 qm zulässig.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwand aus Holz in einer Höhe von min. 2,0 m.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Bäume

(1) — Baum Nr. des Baumverzeichnisses

Zu erhaltende Hecken

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der nachstehenden Ausführungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Arten zu bevorzugen und Zierformen (zum Beispiel Korkenzieherhasel) zu vermeiden: a) Im Abstand von ca. 8 m sind heimische Laubbäume (zum Beispiel Ahorn, Buche, Robinie, Eiche, Kastanie, Esche, Linde) zu pflanzen. b) Je 2 qm ist mindestens 1 Strauch/Gehölz (zum Beispiel Zaubernuß, Kornelkirsche, Zierapfel, Ebereesche, Heckenkirsche, Wildrose, Hasel, falscher Jasmin, Felsenbirne) zu pflanzen.

13. Plangebiet
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes

II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

1. Sonstige Festsetzungen

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO: In den gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO unzulässig.

★

2. Sonstige Darstellungen

18 — Angabe von Maßen (in m)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

0. Allgemeines

Garagen sind unzulässig.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

In den als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Es ist in der im Bereich der öffentlichen Grünfläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Fläche durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.

IV. TEXTLICHE KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 (5) BauGB

Unter dem gesamten Plangebiet geht der Bergbau um.

V. HINWEISE

1. Die Entnahme von Grundwasser als Trink- und/oder Brauchwasser soll im gesamten Plangebiet wegen möglicher Grundwasserverunreinigungen nicht erfolgen.
2. Im Plangebiet sind unter Umständen kleinvolumige Auffüllungsbereiche (Erdaushub, Bauschutt u. ä.) vorzufinden. Bei der Stadt Waltrop kann ein entsprechender Plan eingesehen werden.
3. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu entsorgen.
4. Im Plangebiet sind unter Umständen Müllablagerungen u. ä. anzutreffen. Diese sind gem. den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
5. Die Versickerung des auf den Hof- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist mit der „Unteren Wasserbehörde" des Kreises Recklinghausen abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 bis 4 und 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den Vorschriften

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

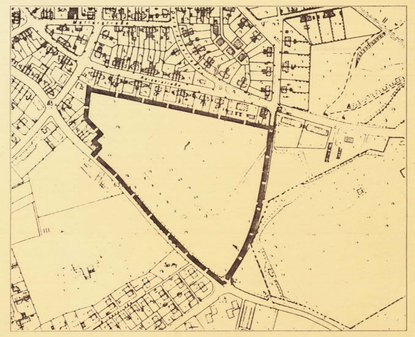
b) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

c) der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV NW S. 220/SGV NW 231)

★ Bauliche Anlagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO: In den gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO unzulässig, ausgenommen Kellerersatzgebäude.

Stadt Waltrop

BEBAUUNGSPLAN NR. 31
VELSENSTRASSE/TINKHOFSTRASSE
1. ÄNDERUNG
GEMARKUNG WALTROP FLUR 83
MASSTAB 1 : 500



Aufgestellt: Post - Welters
Architektur & Stadtplanung
Dortmund, 15. Juni 1991