8-Allg. 31 (2.) Änderung
„Velsenstraße/Tinkhofstraße"

Bestandsplan (Maßstab 1:500)

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

ERSTELLT MIT CAD-SYSTEM GEOGRAF

Höhenanschluß
HB 52013 Höhe 69,311 m ü. NN Velsenstraße 26
HB 52014 Höhe 61,500 m ü. NN Velsenstraße, Zechenmauer
HB 52044 Höhe 64,328 m ü. NN Tinkhofstraße 3b

Höhen Bürgersteigvorderkante immer oben gemessen

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

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 38
4300 Essen 1
Telefon 0201 / 22 65 70 + 75
Telefax 0201 / 22 65 71

Bauwerksdaten

Haus Nr.	Art	Straßenbruchk.	Höhe	Kriechgefälle
1	Wohn	63,5 m	6,0 m	6,0 m
2	"	64 m	14,0 m	14,0 m
3	"	64 m	"	6,0 m
4	"	63 m	15,0 m	"
5	Altern	67 m	15,0 m	12,0 m
6	Wohn	63 m	16,0 m	9,0 m
7	"	63 m	11,0 m	"
8	Kaufhaus	64 m	11,0 m	6,0 m
9	Ehlie	63,5 m	7,0 m	6,0 m
10	"	64,5 m	17,0 m	"
11	"	64,5 m	"	15,0 m
12	"	63,5 m	13,0 m	6,0 m
13	Weide	63,5 m	4,0 m	5,0 m
14	"	63,5 m	"	"
15	"	64 m	"	"
16	"	63,5 m	6,0 m	"
17	Kaufhaus	64 m	11,0 m	"
18	"	63 m	7,0 m	6,0 m
19	Altern	63 m	10,0 m	6,0 m
20	Kaufhaus	63 m	10,0 m	6,0 m
21	"	63 m	11,0 m	6,0 m
22	"	"	10,0 m	5,0 m
23	"	"	11,0 m	5,0 m
24	Altern	63 m	"	5,0 m
25	"	"	"	"
26	"	"	"	"
27	"	"	"	"
28	"	"	"	"
29	"	"	"	"
30	"	"	"	"
31	"	"	"	"
32	"	"	"	"
33	"	"	"	"
34	"	"	"	"
35	"	"	"	"
36	Wohn	62 m	10,0 m	5,0 m
37	Bäcker	"	10,0 m	"
38	Altern	63 m	10,0 m	10,0 m
39	Kaufhaus	64 m	8,0 m	5,0 m
40	Lücke	63,5 m	10,0 m	5,0 m
40-50	Lücke	63,5-63 m	9,0 m	5,0 m

Rechtsgrundlagen

§§ 1 bis 4 und § 8 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), i.V.m. den Vorschriften

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),

b) der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

c) der Verordnung zur Durchführung d. Baugesetzb. v. 7.7.87 (GV NW S. 220/SGV NW 231), zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.5.1993 (GV NW S. 294),

d) des § 86 des Gesetzes über Verkehrsbetriebe und Straßenbahnen (Bahnverkehrsverfassungsgesetz - BVerfGG) i. d. F. der Bek. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 481),

e) des § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) i.d.F. der Bek. vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622).

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 09.03.1995 gem. § 2 Abs. 4, § 1, § 2 Abs. 1, § 8 und § 9 BauGB die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen.

Dieser Beschluß ist am Aushang der Stadt Waltrop vom 22.03.1995 bekanntgemacht worden.

Waltrop, den 20.4.1995
(Ott) Der Bürgermeister
In Vertretung: Der Stadtdirektor

2. Es wird festgestellt, daß diese Änderungsbebauungsplan zur Änderung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt wird. Er wird daher gem. § 13 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB-Maßnahmenmit im Wege der vereinfachten Änderung aufgestellt.

Waltrop, den 07.04.1995
Der Stadtdirektor

3. Für die Erstellung des Planentwurfes (Stand der Planunterlagen April 1995)

Waltrop, den 20.4.1995
Der Stadtdirektor

4. Als Grundlage wurde der Bebauungsplan Nr. 31 (1. Änderung) mit seinen katastralischen Grundlagen verwendet. Eine katastralmäßige Bestätigung ist daher nicht erforderlich.

Waltrop, den 14.4.1995
Der Stadtdirektor
Planungsamt

5. Den Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vom 18.4.1995 bis zum 22.5.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Waltrop, den 24.5.1995
(Ott) 622-06 Nr. 31 2.1 ber
Der Stadtdirektor

6. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 29.06.1995 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach § 13 Abs. 1 Satz 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB geprüft, über sie entschieden und danach den Änderungsbebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waltrop, den 14.08.1995
Der Bürgermeister
In Vertretung: Der Stadtdirektor

7. Diejenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, haben mit ihren Bedenken und Anregungen dem Änderungsbebauungsplan nicht im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB widersprochen. Der Änderungsbebauungsplan bedarf daher gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB weder einer Genehmigung noch einer Anzeige gem. § 11 BauGB.

Waltrop, den 18.12.1995
Der Bürgermeister
In Vertretung: Der Stadtdirektor

8. Gem. § 12 Sätze 2 bis 5 BauGB ist im Amtsblatt der Stadt Waltrop vom 9.1.1996 öffentlich bekanntgemacht worden, daß dieser Änderungsbebauungsplan vom Rat der Stadt Waltrop als Satzung beschlossen worden ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Änderungsbebauungsplan gem. § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Waltrop, den 10.1.1996
Der Bürgermeister
In Vertretung: Der Stadtdirektor

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

2. 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

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. 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

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

Flächen für Versorgungsanlagen

Gas

Elektrizität

7. 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

grfr¹ — 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 Fahren nicht 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 Bauentwurf überlassen.

grfr² — 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 Gliederung der gesamten Fläche sowie die genaue Lage der Leitungen bleibt im Rahmen der sonstigen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen.

gr¹ gr² gr³ — 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 Lauben, 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.

1. Ausfertigung

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

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, Eberesche, 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 sowie auf Zufahrten und Fußwegen 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 mittels Mulden-Rigolen-Systems 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 Altablagerungen u. ä. anzutreffen. Diese sind gem. den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.**

5. **Die Versickerung des auf den Hof-, Zufahrts- und Dachflächen sowie auf den Fußwegen anfallenden Niederschlagswassers ist mit der „Unteren Wasserbehörde" des Kreises Recklinghausen abzustimmen.**

* 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.

VI. Textliche Festsetzung von Maßnanmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes

1. 20 % der Gebäudeaußenwände sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind die Arten zu verwenden, die in der Anlage zum ökologisch-landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der der Begründung beigefügt ist, aufgeführt sind.

2. Im östlichen Randbereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine mindestens 250 m² große Gehölzfläche mit standortgerechten einheimischen Pflanzen anzulegen und zu erhalten. Es sind die Arten zu verwenden, die in der Anlage zum ökologisch-landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der der Begründung beigefügt ist, aufgeführt sind.

3. Die übrigen Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche sind mit einer Landschaftsrasen-Saatgutmischung mit Windkrautanteil einzusäen.

4. An der nordöstlichen und östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche ist eine einreihige Hecke anzulegen und zu erhalten. Es sind die Arten zu verwenden, die in der Anlage zum ökologisch-landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der der Begründung beigefügt ist, aufgeführt sind.

5. Eingang des Bereiches ist nach seiner Verlegung eine beiderseitige Bushalte Straucharbepflanzung aus gebietsständigen standortgerechten Straucharten anzulegen und zu erhalten. Es sind die Arten zu verwenden, die in der Anlage zum ökologisch-landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der der Begründung beigefügt ist, aufgeführt sind.

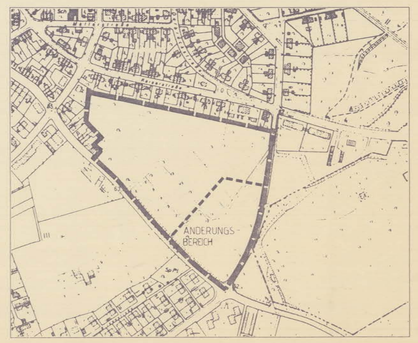
6. Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Es ist je Stellplatz 1 Baum 1. Ordnung anzupflanzen und zu erhalten. Es sind die Arten zu verwenden, die in der Anlage zum ökologisch-landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der der Begründung beigefügt ist, aufgeführt sind.

Stadt Waltrop

BEBAUUNGSPLAN NR. 31
VELSENSTRASSE/TINKHOFSTRASSE
2. ÄNDERUNG

GEMARKUNG WALTROP — FLUR 83

MASSTAB 1 : 500



STADT WALTROP
AUFGESTELLT: