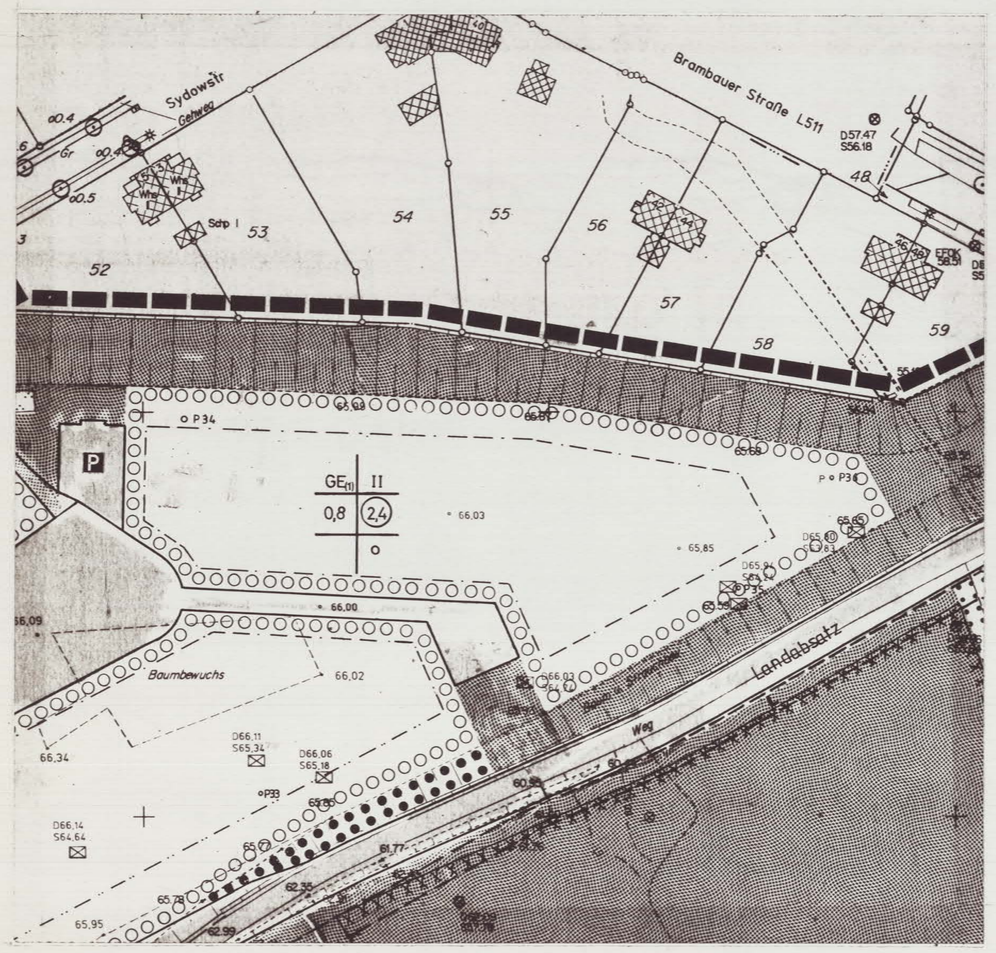
B- Plan 40.1 (1. Änd.)

Bebauungsplan 40.1
- Brockenscheidt -

M. 1 : 1000

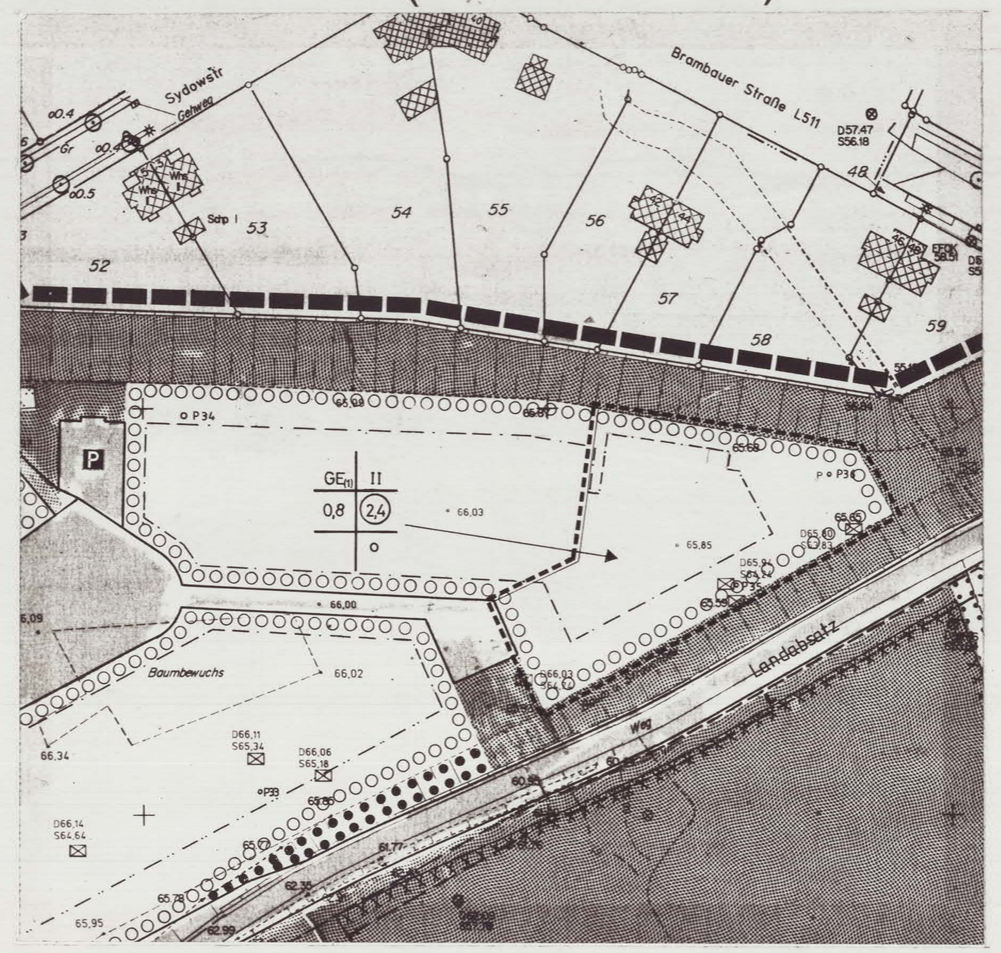
B-Plan 40.1 -alt- (nachrichtlich)

- Ausschnitt -



1. vereinfachte Änderung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)



Änderungsinhalt der 1. vereinfachten Änderung:

Im Änderungsbereich erfolgt die Festsetzung geänderter Baugrenzen.

I. Festsetzungen
(außer textl. Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(II) Zahl der Vollgeschosse (Zwingend)

0,8 Grundflächenzahl

(2,4) Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise, max. 40 % (z. B.) des Baugrenze dürfen eingebaut werden

Baugrenze

Baulinie

Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

öffentliche Verwaltung hier: Betriebshof

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Wald

Wald

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A Fußgänger- und Radfahrverkehrsbereich

P Parkplätze

Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen

Fläche für Aufschüttungen Halde

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Gas

Zu belastende Flächen

mit Geb., Fahr- und Leitungsrecht auch für die Allgemeinheit zu belastende Fläche

bei schmalen Flächen

Leitungsrecht für die Versorgungsträger (Leitungsrecht)

mit Geb., Fahr- und Leitungsrecht für die RAG zu belastende Fläche

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

siehe auch die textlichen Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des Gesamt-Bebauungsplangebietes

Grenze des Teil-Bebauungsplangebietes 40.1

Grenze der 1. vereinfachten Änderung

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Bodenverunreinigungen) getroffen werden müssen

II. Kennzeichnungen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Innerhalb der Schornsteinschutzbereiche mit einem Radius von 20 m ist die Errichtung baulicher Anlagen (hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen) sowie des Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art nur unter Vorlage von entsprechenden Einzelgutachten (z. B. DMT Bochum) möglich. Sämtliche Kosten der Gutachten der evtl. daraus resultierenden Auflagen gehen zu Lasten des Veranlassers.

Im Bereich des Schornsteinerhebungsreichs sind Einleitungen mit einem Kunststoffrohr gedeckt zu ummanteln.

III. Regelungen nach Denkmalschutzgesetz

D Denkmal

IV. Textliche Festsetzungen

- Als Fassadenmaterialien sind im Bereich der geschlossenen Gewerbezeile (GE(1)) zulässig: Holz, glatter Putz, Kalksandstein, verzinkter oder einbrennlackierter Stahl, roter Ziegel oder Klinker, in den übrigen Nachbarbereichen: Holz, glatter Putz, KS-Stein, wärmegedämmtes Glas, Stahl, Ziegel.
- An den fußläufigen Eingangsseiten der Wohn- und Bürogebäude sowie an den Werktoilen sind Kletterpflanzen vorzusehen (Bereich GE (1)).
- Alle Dächer im Neubaubereich des "Gewerbeparkes Brockenscheidt" sind mit einem Anteil von mind. 40 % zu begrünen (Bereich GE (1))
- Müllcontainer, Mülltonnen, Tanks und Lagerbehälter sind nur innerhalb der Höfe zulässig.
- Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von nd. 1,00 m bis zu einer Höhe von 3,50 m sind in den Vorzonen der Grundstücke zulässig.
- Großflächige Ausleuchtungen mit Mastleuchten, Leitenen und hoch am Gebäude angebrachten Leuchten sind in den Vorzonen nicht zulässig.
- Die großflächige Ausleuchtung der Hofbereiche ist nur durch Leuchten möglich, deren Lichtpunkthöhe 5,00 m nicht übersteigt.
- Vorgärten im Bereich GE (1) (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen bzw. Baulinien) sind mindestens zu 2/3 der Fläche zu begrünen. Diese Fläche wiederum muß mindestens zu 1/3 mit Stauden und Gehölzen bepflanzt werden.
- Auf jedem Gewerbegrundstück des Bereiches GE (1) muß pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt und erhalten werden. Zur Pflanzzeit muß der Stamm in 1,00 m Höhe mind. 14-16 cm Umfang aufweisen.
- Unzulässig sind Werbeanlagen in Vorgärten. Hiervon ausgenommen sind Hinweisschilder auf den jeweiligen Gewerbebetrieb: anfang der Grundstückszufahrt bzw. dem Zugang. Diese Hinweisschilder dürfen das Maß von 2 m² nicht überschreiten. Die Höhe einschl. der Trägerkonstruktion darf max. 1,8 m betragen. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zugelassen. Werbefahrzeuge sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen (z. B. Fahnen) sowie Wiederholungen an einer Gebäudeseite unzulässig.
- Betriebsschilder sind an den Gebäuden des Bereichs GE (1) nur im Innenraum des Eingangsbereiches zulässig, nicht an den Gebäuden.
- Es können im Bereich GE (1) max. 4 Stellplätze pro Grundstück eingerichtet werden.
- Für jeden 4. Stellplatz ist hier zusätzlich mindestens ein Baum zu pflanzen und zu erhalten, dessen Stamm zur Pflanzzeit in 1,00 m Höhe mindestens einen Umfang von 14-16 cm aufweist.
- "Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung gem. § 8a BNSchG festgesetzt.

Die Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 15.12.1994 festgelegt."

V. Nachrichtlich

o.P 28 Grundwassermessstellen

Geographische Lage der Schachtmittelpunkte (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Waltrop 1
R = 2598 382,32
H = 5721 314,15
Querschnitt = 5,80 m

Waltrop 2
R = 2598 450,49
H = 5721 364,39
Querschnitt = 5,80 m

VI. Hinweise

- Die Entnahme von Grundwasser als Trink- und/oder Brauchwasser soll im gesamten Plangebiet wegen möglicher Grundwasserverunreinigungen nicht erfolgen.
- Im Plangebiet sind unter Umständen kleinvolumige Bereiche vorzufinden, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- Die Versickerung des auf den Hof- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist mit der "Unteren Wasserbehörde" des Kreises Recklinghausen abzustimmen.
- Die private Grünfläche hat waldähnlichen Charakter (s. Begründung)
- Im Plangebiet sind u. U. kleinvolumige Bereiche vorzufinden, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es wird empfohlen, die Erdarbeiten auch bei den nichtüberbaubaren Flächen durch einen Gutachter begleiten zu lassen (Prüfgemeinschaft). Dieser ist nach Abschluß der Bauarbeiten vorzulegen.
- Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 511 ansprechen sollen, sind dem Landesstraßen- und Autobahnamt Bochum zur Zustimmung gem. § 25 StrWG zu übersenden."
- Zu dem B-Plan gehört der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 15.12.1994
- Zu dem B-Plan gehört die Begründung vom 21.12.1994
- Der B-Plan besteht aus 2 Blättern

Ergänzende textliche Festsetzung zur 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes:

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 2/3 davon wiederum mindestens 1/3 mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Übrige nichtüberbaubare Flächen sind mit einer Rasensaat zu begrünen.
Anpflanzung: je 300 m² Fläche ein Baum (Mindestumfang in 1,00 m Höhe: 18 - 20 cm) (ggf. zwei mittelkronige Bäume 1; Grundgerüst der Gehölzpflanzung: vgl. Pflanzliste 2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 11.94 (Teil dieses Bebauungsplan s. Anlage).

VII. Anlagen

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern.

Blatt 1: Bebauungsplan
Blatt 2: landschaftspflegerischer Fachbeitrag 11.94

Zum Bebauungsplan gehört die Begründung vom 21.05.96 und 17.10. 2000

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);**
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I1991 S. 58);**
4. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)**
5. **Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 1.3.2000 (GV NRW, S. 256)**
6. **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)**
7. **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2000 (GV NW S. 487)**
8. **Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)**

Verfahrensvermerk zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.1 „Brockenscheidt"

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 21.9.00 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.1 „Brockenscheidt" gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am 29. 9. 00 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 15. 12. 00

(Schultheiß)
Bürgermeister

2. Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

Waltrop, den 15.12.00

Der Bürgermeister
FB 4.1/Stadtplanung
Im Auftrag

(Scheiba)
Dipl.-Ing.

3. Nach § 13 (2) BauGB wurde der Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes und die Begründung den betroffenen Bürgern zugestellt und diesen vom 27.10.00 bis 10.11.00 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach § 13 (3) BauGB wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Waltrop, den 15.12.00

Der Bürgermeister
FB 4
Im Auftrag

(Kubick)
Stadtbaurat

4. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 12.12.00 über die vorgebrachten Anregungen, die gem. § 13 (2) BauGB eingegangen sind, beschlossen.

Waltrop, den 15.12.00

(Schultheiß)
Bürgermeister

5. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 12.12.00 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.1 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waltrop, den 15.12.00

(Schultheiß)
Bürgermeister

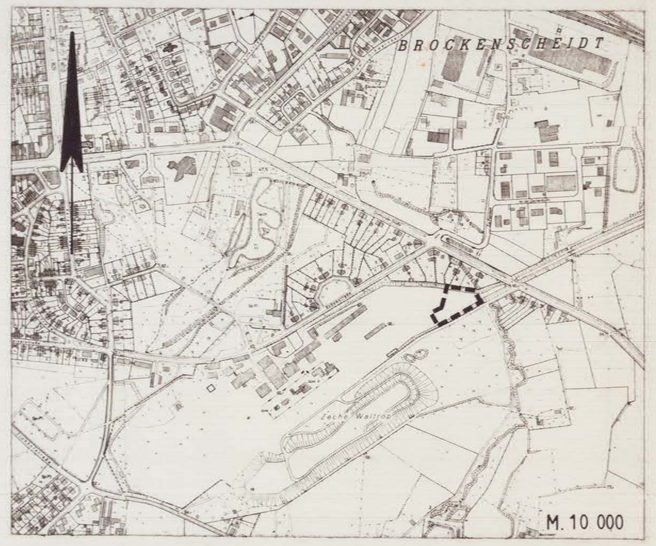
6. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind am 8.1.2001 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Plan ist am 8.1.2001 offengelegt worden.
Mit der Bekanntmachung ist die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Waltrop, den 12.1.2001

Der Bürgermeister
FB 4
Im Auftrag

(Kubick)
Stadtbaurat

Stadt Waltrop

Bebauungsplan 40.1 „Brockenscheidt"

1. vereinfachte Änderung