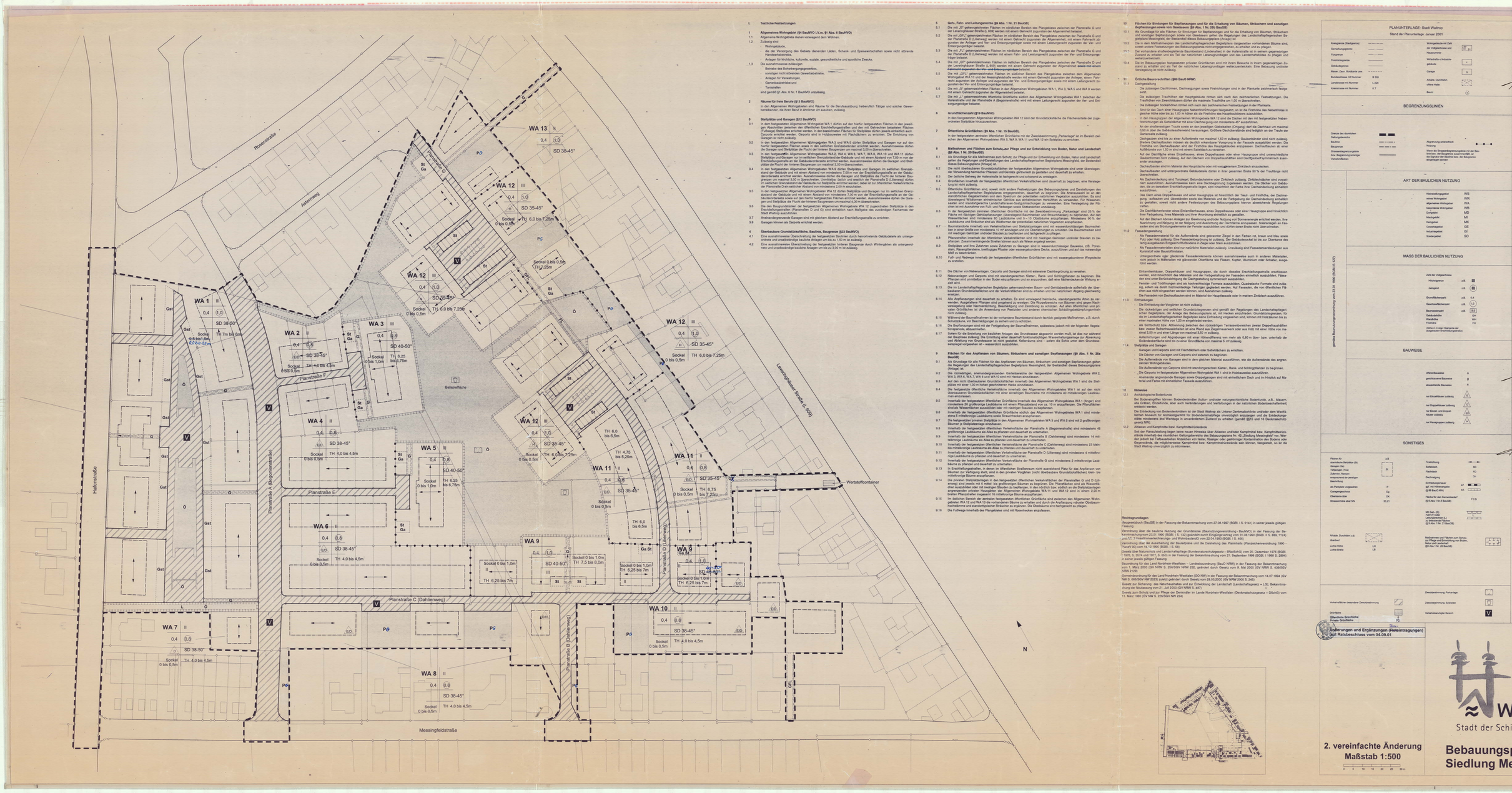
8. Plan Nr. 42 2. vereinf. Änderung „Messingfeld"

3. Plan Nr 42 2. vereinf. Änderung

42 / 2. Änderung



I. Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Zulässig sind

Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe und
Tankstellen

sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2 Räume für freie Berufe (§13 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

3 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

3.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 dürfen auf der hierfür festgesetzten Fläche in den jeweiligen Abschnitten zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und den mit Gehrechten belasteten Flächen (Fußgängerzone) Garagen und Stellplätze nur innerhalb der in der Baubeschreibung für den Stellplatzbau dafür jeweils eröffneten auch Carports errichtet werden. Carports sind in Holzbauweise mit Flachdächern zu errichten. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig.

3.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 dürfen Stellplätze und Garagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen die Garagen und Stellplätze die Flucht der hinteren Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten.

3.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 10 und WA 11 dürfen Stellplätze und Garagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen die Garagen und Stellplätze die Flucht der hinteren Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten.

3.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 9 dürfen Stellplätze und Garagen im seitlichen Grenzabstand der Gebäude und mit einem Abstand von mindestens 7,00 m von der Erschließungsstraße an der Gebäudevorderseite errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen die Garagen und Stellplätze die Flucht der hinteren Baugrenzen um maximal 3,00 m überschreiten. Überdachte Stellplätze und weiterhin der Planstraße D (Lüsenweg) dürfen nicht errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen die Garagen und Stellplätze auf zur öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße D mit seitlicher Abstand von mindestens 2,00 m errichtet werden.

3.5 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 12 dürfen Stellplätze und Garagen nur im seitlichen Grenzabstand der Gebäude und mit einem Abstand von mindestens 7,00 m von der Erschließungsstraße an der Gebäudevorderseite sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen die Garagen und Stellplätze die Flucht der hinteren Baugrenzen um maximal 4,00 m überschreiten.

3.6 Die den Baugrundstücken der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 12 zugeordneten Stellplätze in den Grünanlagen entlang der Planstraßen D und C sind einheitlich nach Maßgabe des zuständigen Fachamtes der Stadt Waltrop auszuführen.

3.7 Anwendungsgrenzende Garagen sind mit gleichem Abstand zur Erschließungsstraße zu errichten.

3.8 Garagen können als Carports errichtet werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauliche, Baugrenze (§23 BauNVO)

4.1 Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch hervorstretende Gebäudeteile als untergeordnete und unwesentliche baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m ist zulässig.

4.2 Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten hinteren Baugrenze durch Wintergärten als untergeordnete und unwesentliche bauliche Anlagen um bis zu 3,00 m ist zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit „G" gekennzeichneten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Planstraße D und der Leweringhausse Straße (L 608) werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5.2 Die mit „GR1" gekennzeichneten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Planstraße D und der Planstraße D (Lüsenweg) werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

5.3 Die mit „FL" gekennzeichneten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Planstraße D und der Planstraße D (Lüsenweg) werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

5.4 Die mit „GR" gekennzeichneten Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Planstraße D und der Leweringhausse Straße (L 608) werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ~~sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger~~ belastet.

5.5 Die mit „GR1" gekennzeichneten Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 10 und der Messingfeldstraße werden mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

5.6 Die mit „G" gekennzeichneten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 5 und WA 9 werden mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5.7 Die mit „J" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 zwischen der Hafenstraße und der Planstraße A (Begonienstraße) wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

6 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 12 sind der Grundstücksfläche die Flächenanteile der zugeordneten Stellplätze hinzuzurechnen.

7 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

In der festgesetzten zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist im Bereich zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 9, WA 11 und WA 12 ein Sickerteich zu errichten.

8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Als Grundlage für alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten die Regelungen und/oder Festsetzungen des Landschaftsplanes Bergkamen Werne Messingfeld, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Anlage) ist.

8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind unter Ausnutzung der Verwendung hemmender Pflanzen und Gehölze gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Der befüllte Gehweg der Hakenstraße ist fachgerecht und schonend zu entsiegeln.

8.4 Grünflächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft zu begrünen; eine Versiegelung ist nicht zulässig.

8.5 Öffentliche Grünflächen sind, soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes und Darstellungen des Landschaftsplanes Bergkamen-Werne entgegenstehen, dauerhaft zu begrünen. Die Arteneuswahl ist an den standortbezogenen Gegebenheiten und den Spektren der potentiellen natürlichen Vegetation auszurichten. Es sind vorwiegend Sträucher und Bäume einheimischer Herkunft zu verwenden. Es sind die in der Artenliste aufgeführten saatenen und standortgerechte Landschaftsrasen-Saatgutmischungen zu verwenden. Eine Verwaldung der Flächen ist mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen sowie Sitzbereichen unzulässig.

8.6 In der festgesetzten zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind 25 % der Fläche mit fähigen Gehölzpflanzungen (überwiegend Baumhecken und Straucherhecken) zu bepflanzen. Auf den Grünflächen sind 1 Stück Obstbaum / 100 qm Fläche, 1 Stück Obstbaum / 200 qm Fläche und 50 % der Laubbäume und Sträucher sind als Wildformen der potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen.

8.7 Baumstandorte innerhalb von Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Baumscheiben in einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen und von Überfahrungen zu schützen. Die Baumscheiben sind in mindestens Gehölzen und/oder Stauden zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen.

8.8 Pflanzarbeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit niedrigen Gehölzen und/oder Stauden zu bepflanzen. Zusammenhängende Streifen können auch als Wiese angelegt werden.

8.9 Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Porenstein, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke, auszuführen und auf das notwendige Maß zu beschränken.

8.10 Fuß- und Radwege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Wegedecke zu erstellen.

8.11 Die Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

8.12 Nebenanlagen und Carports sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden einzupflanzen und zu eingrünen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird.

8.13 Die im Landschaftsplanfestgesetzten Bestgebiten gekennzeichneten Baum- und Gehölzbestände außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig ersetzen.

8.14 Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind vorwiegend heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Die Wurzelbereiche von Bäumen sind gegen Nachverdichtung und Nutzungsbelastung, Bestückung und Zerstörung zu schützen. Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen ist die Anwendung von Pestiziden und anderen chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln nicht zulässig.

8.15 Während der Baumaßnahmen ist der vorhandene Baumbestand durch fachlich geeignete Maßnahmen, z.B. durch Schutzzäune, vor Beschädigungen zu sichern und zu schützen.

8.16 Die Bepflanzungen sind mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen, spätestens jedoch mit der folgenden Vegetationsperiode, abzuschließen.

8.17 Sofern für die Errichtung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muß, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaft funktionstüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung oder Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet. Kellerräume sind – extern die Bohle unter den Grundwasserspiegel vorgesehen ist – wasserdicht auszuführen.

9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Als Grundlage für alle Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die Regelungen des Landschaftsplanfestgesetzten Bestgebiptes Messingfeld, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Anlage) ist.

9.2 Die nichtüberbauten, anwendungsgrenzenden Gartenbereiche der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 10 sind mit Hecken einzufassen.

9.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die Stellplätze mit einer 1,00 m hohen geschnittenen Hecke einzufassen.

9.4 Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer einreihigen Baumreihe mit mindestens 40 mittelkronigen Laubbäumen einzufassen.

9.5 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Angel) sind mindestens 26 großkronige Laubbäume mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind als Wiesenflächen auszubilden oder mit niedrigen Stauden zu bepflanzen.

9.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind mindestens 6 mittelkronige Laubbäume sowie Strauchhecken anzupflanzen.

9.7 Die festgesetzten privaten Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 sind mit 2 großkronigen Bäumen je Stellplatzanlage einzufassen.

9.8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Verkehrsfläche der Planstraße A (Begonienstraße) sind mindestens 45 großkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.9 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße B (Dahlienweg) sind mindestens 14 mittelkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.10 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße C (Dahlienweg) sind mindestens 23 klein- bis mittelkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.11 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße D (Lüsenweg) sind mindestens 4 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.12 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße D sind mindestens 2 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.13 In Einzelfallgutachten, in denen im öffentlichen Straßenraum nicht ausreichend Platz für das Anpflanzen von Bäumen vorhanden ist, sind die Bäume in den privaten Vorgärten (nicht überbaubare Grundstücksflächen) bis zu mittelkronigen Bäumen anzupflanzen.

9.14 Die privaten Stellplatzanlagen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen D und D (Lüsenweg) sind jeweils mit 5 mittel- bis großkronigen Bäumen zu begrünen. Die Pflanzflächen sind als Wiesenflächen auszubilden oder mit niedrigen Stauden zu bepflanzen. In den nördlich bzw. südlich an die Stellplatzanlagen angrenzenden privaten Vorgärten sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA 11 und WA 12 sind in einem 2,00 m breiten Pflanzstreifen insgesamt 14 mittelkronige Bäume anzupflanzen.

9.15 Im oberen Bereich des nördlichen festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 und WA 13 die vorhandenen Bäume zu ersetzen und durch die Anpflanzung robuster Obstbaumhochstämme und standortgerechter Sträucher zu ergänzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen.

9.16 Die Fußwege innerhalb des Plangebietes sind mit Rosenhecken einzufassen.

10 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10.1 Als Grundlage für alle Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gelten die Regelungen des Landschaftsplanfestgesetzten Bestgebiptes Messingfeld, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Anlage) ist.

10.2 Die mit „B" gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, die vorhandenen vorhandenen Bäume sind, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen, zu erhalten und zu pflegen.

10.3 Der vorhandene straßenbegleitende Baumbestand (Lindenallee) in der Hakenstraße ist in seinem gegenwärtigen Zustand zu erhalten und als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen und des Landschaftsbildes zu pflegen und weiterzuentwickeln.

10.4 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind mit ihrem Bewuchs in ihrem gegenwärtigen Zustand zu erhalten und als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen weiterzuentwickeln. Eine Bebauung und/oder Versiegelung ist nicht zulässig.

11 Örtliche Bauvorschriften (§86 BauO NRW)

11.1 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen sowie Firstrichtungen sind in der Plankarte zeichnerisch festgesetzt.

Die zulässigen Traufhöhen der Hauptgebäude richten sich nach den zeichnerischen Festsetzungen. Die Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die maximale Traufhöhe um 1,00 m überschreiten.

Die zulässigen Sockelhöhen richten sich nach den zeichnerischen Festsetzungen in der Plankarte.

Sind für das Dach einer Hauptgruppe Nebenfirstrichtungen festgesetzt, so ist die Firsthöhe des Nebenfirstes in gleicher Höhe oder bis zu 1,00 m höher als die Firsthöhe des Hauptbaukörpers auszubilden.

In den Hauptgruppen der Allgemeinen Wohngebiete WA 12 sind die Dächer mit den mit festgesetzten Nebenfirstrichtungen als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszuführen.

An der straßenseitigen Traufe sowie an den jeweiligen Giebelseiten (Ortgang) darf die Dachhaut um maximal 0,30 m, gemessen rechtwinklig hierzu, zurückgesetzt werden. Weitere Dachüberstände sind bedürftig an der Traufe der Gartenseite zulässig.

Dachgauben sind bis zu einer Außenbreite von maximal 1,50 m zulässig. Gaubenbänder sind nicht zulässig. Breitere Dachgauben müssen als durch einen mindestens Vorsprung in der Fassade ausgebildet werden. Die Firsthöhe von Dachgauben darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes unterschreiten. Dachfenster müssen mindestens 1,50 m und mit einem Zwischenraum zu versehen.

Auf der Dachfläche eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder einer Hauptgruppe sind unterschiedliche Gaubenformen nicht zulässig. Auf den Dächern von Doppelhäusern sind Dachgaubenpaarungen nicht zulässig.

Dachaufbauten sind im Material des Hauptdachs oder mit vorzugsweiterm Zinkblech einzudecken.

Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile dürfen in ihrer gesamten Breite 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

Als Dacheindeckung sind Tonziegel, Betondachsteine oder Zinkblech zulässig. Zinkblechdächer sind vorzugsweise mit Stehfalzdeckung auszuführen. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Weiterhin, Dächer von Garagen, die an derselben Erschließungsstraße liegen, sind hinsichtlich der Farbe ihrer Dachdeckung einheitlich auszuführen.

Das Dach eines Doppelhauses und einer Hauptgruppe ist hinsichtlich der Art, Form und Farbe, der Dachneigung, aufbauten und -überständen sowie des Materials und der Farbgebung der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten, soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplan hiervon abweichende Regelungen treffen.

Die Dachflächenfenster eines Einfamilienhauses, eines Doppelhauses oder einer Hauptgruppe sind hinsichtlich ihrer Fertigbeding, ihres Materials und ihrer Anordnung einheitlich zu gestalten.

Auf den Dächern können Anlagen zur Gewinnung und/oder Nutzung von Sonnenenergie errichtet werden. Ihre Ausrichtung und Neigung ist der Neigung und Ausrichtung der Dachfläche anzupassen. Solaranlagen an Fassaden und an Brüstungselementen der Fenster ausbilden und dürfen deren Breite nicht überschreiten.

11.2 Fassaden

Als Fassadenmaterial für die Außenwände sind gebrannter Ziegel in den Farben rot, braun und blau sowie Putz oder Holz zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig. Der Gebäudesockel ist bis zur Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschoßfußbodens in Ziegel oder Stein auszuführen.

Als Fassadenmaterialien sind nur natürliche Materialien zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Blechfarbblech.

Untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente können ausnahmsweise auch in anderen Materialien, nicht jedoch in Materialien mit glänzender Oberfläche wie Fliesen, Kupfer, Aluminium oder Schiefer, ausgeführt werden.

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hauptgruppen, die durch dieselbe Erschließungsstraße erschlossen werden, sind hinsichtlich des Materials und der Farbgestaltung der Fassaden einheitlich auszubilden. Fässadenflächen sind mindestens 2,00 m hinter Gebäudeecken auszuführen.

Fenster und Türöffnungen sind als hochrechteckige Formate auszubilden. Quadratische Formate sind zulässig, sofern sie durch hochrechteckige Teilungen gegliedert werden. Fensterbänke, die von öffentlichen Flächen aus nicht eingesehen werden können, sind Ausnahmen zulässig.

Die Fassaden von Dachaufbauten sind im Material der Hauptfassade oder in matten Zinkblech auszuführen.

11.3 Einfriedungen

Die Einfriedung der Vorgärten ist nicht zulässig.

Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind gemäß den Regelungen des Landschaftsplanes sowie Bestgebiptes, der Anlage des Bebauungsplanes ist, mit Hecken einzufrieden. Grundstücksgrenzen, für die im Landschaftsplanfestgesetzten Bestgebiptes keine Einfriedung vorgesehen sind, können mit Holzzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.

Als Sichtschutz bzw. Abtrennung zwischen den rückwärtigen Terrassenbereichen zweier Doppelhaushälften bzw. zweier Reihenhauseinheiten ist eine Wand aus Ziegelmauerwerk oder aus Holz mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhendifferenz von mehr als 0,80 m über- bzw. unterhalb der Straßenoberfläche sind bis zu einer Grundfläche von maximal 5 m² zulässig.

11.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder Satteldächern zu erstellen.

Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Die Außenwände von Garagen sind in dem gleichen Material auszuführen, wie die Außenwände des angrenzenden Wohngebäudes.

Die Außenwände von Carports sind mit standortgerechten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen.

Die Carports im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind in Holzbauweise auszuführen.

Ansonsten angrenzende Garagen sowie Doppelgaragen sind mit einheitlichen Dach und im Hinblick auf Material und Farbe mit einheitlicher Fassade auszuführen.

12 Hinweise

12.1 Archäologische Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B., Mauern, alte Gräben, Erzadünde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entnehmung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop als Unterer Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle ist unverändert oder Wertlage in unverändertem Zustand zu erhalten (gemäß §215 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

12.2 Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelverdachtsfälle

Seit der Planaufstellung liegen keine neuen Hinweise über Altlasten und/oder Kampfmittel bzw. Kampfmittelverdachtsfälle innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42 „Siedlung Messingfeld" vor. Wenn jedoch bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von leeter, flüssiger oder gasförmiger Kontamination des Bodens oder Gegenstände, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelverdachtsfälle sein können, festgestellt, so ist die Stadt Waltrop unverzüglich zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in seiner jeweils gültigen Fassung

Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Eingängnverordnung vom 21.08.1990 (BGBl. II S. 888, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I 1976, S. 3574 und 1977, S. 693) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I 1998 S. 2994) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.03.1984 (GV NRW S. 268/SGV NRW 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV NRW S. 439/SGV NRW 2126)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW 2000 S. 245)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG); Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 487)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980 (GV NW S. 226/SGV NW 224)

PLANUNTERLAGE: Stadt Waltrop

Stand der Planunterlage: Januar 2001

Kreisgrenze (Stadtgrenze)
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Gebäudegrenze
Meuer/ Zaun, Einzäunung usw.
Bundesstrasse mit Nummer: B 326
Landstrasse mit Nummer: L 225
Kreisstrasse mit Nummer: K 7

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Wohnstätte mit Zahl der Vollgeschosse und Hausnummer
Wirtschaftsbau o. Industriebau
gedeckt
Garage
Arkade, Durchfahrt, offene Halle
Baum

BEGRENZUNGSLINIEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Baulinie
Baugrenze
Strassenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Wenn die Strassenbegrenzungslinie mit der Baulinie bzw. der Baugrenze zusammenfällt, ist zusätzlich die Baulinie bzw. der Baugrenze eingetragen worden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kleinsiedlungsgebiet WS
reines Wohngebiet WR
allgemeines Wohngebiet WA
besonderes Wohngebiet WB
Dorfgebiet MD
Mischgebiet MI
Kerngebiet MK
Gewerbegebiet GE
Industriegebiet GI
Sondergebiet SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäss Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132))

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze z.B. (III)
zwingend z.B. (III)
Grundflächenzahl z.B. 0,4 (0,6)
Geschossflächenzahl z.B. (0,8)
Baumassenzahl z.B. 5,0
Bauweise: offene Bauweise O
geschlossene Bauweise G
abweichende Bauweise a
Baulinie
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Firstrichtung
Satteldach SD
Flachdach FD
Dachneigung
Einfriedungsmauer auf mit Höhenangabe (z.B. 1,80 Meter)
Nur Gebäude mit Dach (Ga)
Nur Garagen (G)
Garagengeschossen (L) zu bebauende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh- (G) Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
F / G
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Sickerteich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Wasserfläche

Änderungen und Ergänzungen (Rekeintragungen) laut Ratsbeschluss vom 04.09.01

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 15.05.01 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Siedlung Messingfeld" gem. §2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 29.06.01 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 06. September 2001

(Scheibe)
Bürgermeister

2. Aufgestellt gem. §2 (1) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141)

Waltrop, den 06. September 2001

Der Bürgermeister
FB 4.1 / Stadtplanung

Im Auftrag

(Scheibe)
Dipl.-Ing.

3. Nach §13 (2) i.V.m. §3 (3) BauGB wurde der Entwurf zur 2. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes und die Begründung vom 15.11. bis 13.12.01 öffentlich ausgelegt. Nach §13 (3) BauGB wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Waltrop, den 06. September 2001

Der Bürgermeister
FB 4.1 / Stadtplanung

Im Auftrag

(Kubiak)
Stadtbaurat
Fachbereichsleiter

4. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 19.11.01 über die vorgebrachten Anregungen, die gem. §13 (2) BauGB eingegangen sind, beschlossen.

Waltrop, den 06. September 2001

(Scheibe)
Bürgermeister

5. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 19.11.01 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waltrop, den 06. September 2001

(Scheibe)
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss gem. §10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 sind am 05.01.01gem. §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Plan ist am 05.01.01 offengelegt worden.
Mit der Bekanntmachung ist die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Waltrop, den 06. September 2001

Der Bürgermeister
FB 4.1 / Stadtplanung

Im Auftrag

(Scheibe)
Dipl.-Ing.

Waltrop
Stadt der Schiffshebewerke

2. vereinfachte Änderung
Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 m

Bebauungsplan Nr.42
Siedlung Messingfeld