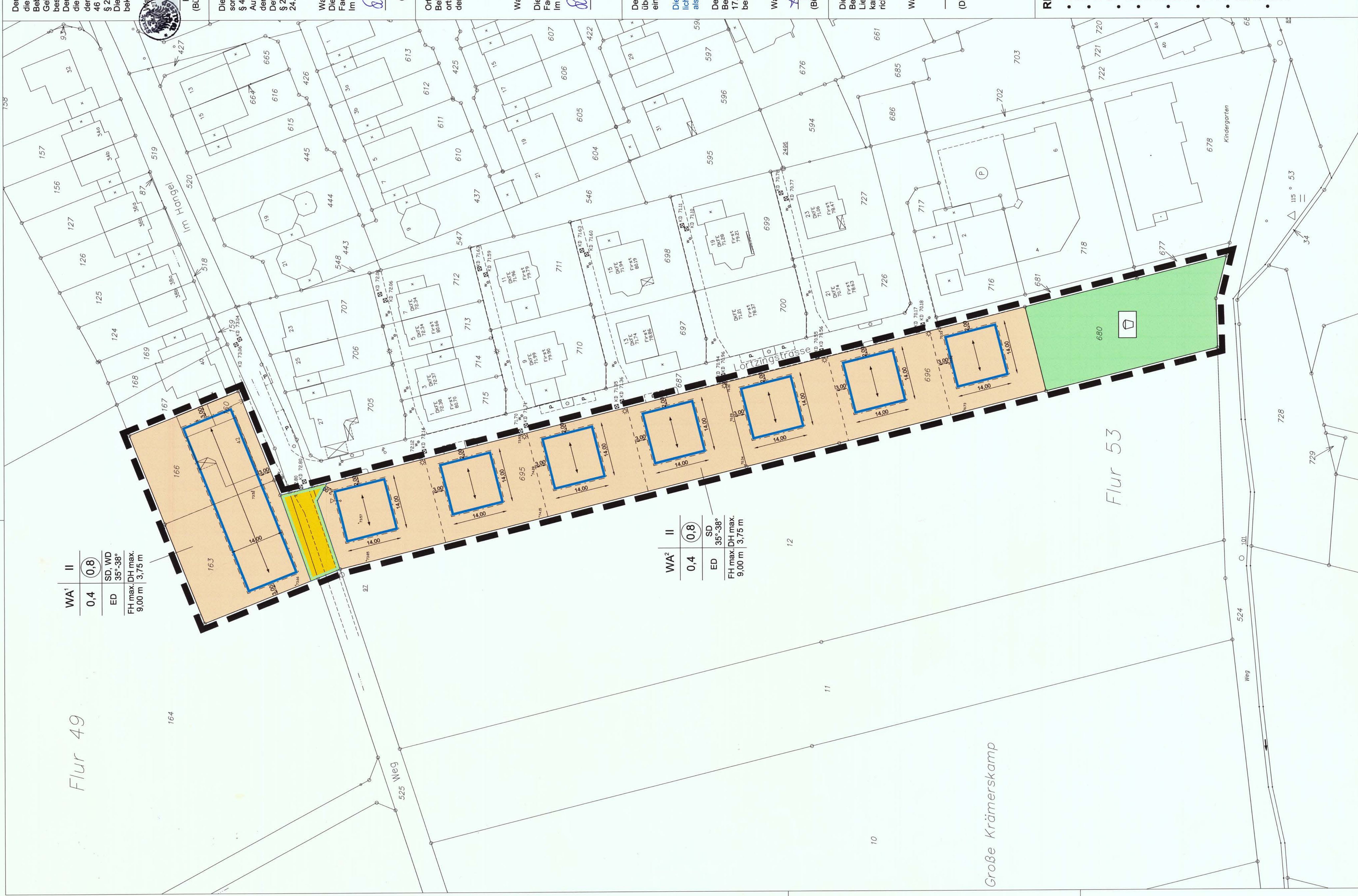
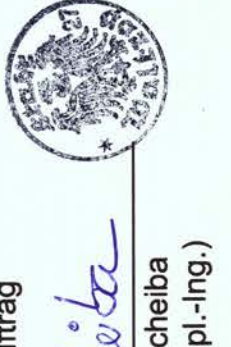
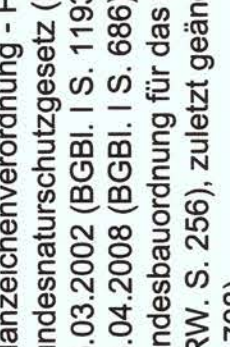
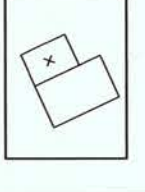


Nr. 46 "Lieske des Gebiets Im Hangel" A. Änderung

B-Plan



Der Rat der Stadt Waltrop hat am 03.04.2003 die Ausfertigung der Nr. 46 des B-Plans des Gebietes "Im Hangel" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 27.05.2003 die Erweiterung des Aufstellungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Westlich des Gebietes Im Hangel" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Beschlüsse sind am 28.05.2003 öffentlich bekannt gemacht worden. Waltrop, den 25.02.2009  Heide Gulle (Bürgermeisterin)	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die gleichzeitige Auforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB hat vom 23.09.2008 bis zum 24.10.2008 stattgefunden. Waltrop, den 25.02.2009 Die Bürgermeisterin Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag  Heide Gulle (Bürgermeisterin)	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 2 (2) BauGB bis einschließlich 26.01.2009 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2008 bis zum 12.01.2009 stattgefunden. Waltrop, den 25.02.2009 Die Bürgermeisterin Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag  Heide Gulle (Bürgermeisterin)	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 2 (2) BauGB bis einschließlich 26.01.2009 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2008 bis zum 12.01.2009 stattgefunden. Waltrop, den 25.02.2009 Die Bürgermeisterin Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag  Heide Gulle (Bürgermeisterin)	Der Rat der Stadt Waltrop hat am 17.02.2009 über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Die zeichnerischen Änderungen nach öffentlicher Auslegung sind gem. Ratbeschluss als Bauentwürfe gekennzeichnet. Der Rat der Stadt Waltrop hat diesen Bebauungsplan und die Begründung am 17.02.2009 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Waltrop, den 25.02.2009  Heide Gulle (Bürgermeisterin)	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Waltrop, den 25.02.2009  Heide Gulle (Bürgermeisterin)	Bestand  vorhandene Gebäude
RECHTSGRUNDLAGEN - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und Bauplanblätter (BauPA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 199) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686) - Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708) - Bekennendordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2008 (GV. NRW. S. 614) - Grundsatzverordnung des Naturschutzes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsschutz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV. NRW. S. 206, 316) - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)						

- ### TEXTUELLE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Für die beiden allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 (3) Nm. 1, 3, 4, 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Die Flurstöße darf im WA 1 und WA 2-Baugebiet die Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkante - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen Grundstück.

Im WA 1 und WA 2-Baugebiet ist eine maximale Drenpeltiefe von 3,75 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Drenpel im 1. Obergeschoss, zulässig.

Im WA 1 und WA 2-Baugebiet ist eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m zulässig. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberfläche des Rohbodens des Grundstücks bis zur obersten Kante des Sockels, gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen Gebäude.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) - Garagenhöhen

Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW gilt die mittlere Höhe im Bereich der privaten Garagenzufahrten, gemessen an der Grenze zwischen Straßentfläche und privater Grundstücksgrenze.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Grundstücksflächen, die für die bauliche Nutzung des Gebietes "Im Hangel" im Bebauungsplan vorgesehen sind, sind zulässig. Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

4.1 Carports und Carports müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. des Carports, einen Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4.2 Die Anzahl der Garagen und Carports ist nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO) Die max. Anzahl der Stellplätze und Garagen wird auf die für die jeweilige Nutzung erforderliche Anzahl beschränkt.

4.3 Private Fahrwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
 - Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

5.1 Garagen und Carports sind, soweit es sich um Gebäude handelt, mit Ausnahme von Garagenhäusern und Garagenhäusern nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. (§ 14 BauNVO)

5.2 Garagenhäuser und Garagenhäuser dürfen eine Größe von 20 m² und eine mittlere Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 (4) BauGB) in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauO NW
- Dächer**

1.1 Im WA 1-Baugebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2 Im WA 2-Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

1.3 Im WA 2-Baugebiet sind auch Dächer mit einer Neigung von 1:10 für untergeordnete Baukörper, Garagen, Anbauten, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.

1.4 Als Dachdeckung sind Torziegel und Belandachsteine in den Farben rot bis rotbraun und hellgrau bis schwarz zulässig. Glaserte und hochglänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung oder begrünte Dächer) verwendet werden.

1.5 Bei geringeren Dächern sind Blechdeckungen Zinkdächer und andere Dachformen zulässig. Die Dachdeckung muss ausbleichen und darf nicht konstruktiv erforderlich - auch ausbleichenweise für die Hauptfläche zulässig.

1.6 Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

1.7 Dachaufbauten (Dachgauben usw.) sind nur zulässig, wenn ihre Frontlänge nicht mehr als 50 % der darunterliegenden Gebäudefußwand beträgt und als Schleppegaube mit senkrechten Seitenwänden ausgebildet werden.
 - Garagen/ Nebenanlagen**

2.1 Garagen und Nebenanlagen sind in Bezug auf das Material dem Hauptgebäude anzupassen.

2.2 Auf einem Grundstück stehende Doppelgaragen sind in Art und Material anzupassen.
 - Fassadengestaltung**

3.1 Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist Sicht-/ Verblendenwerk in rot bis rotbraun sowie gedeckter Farbe, Holz (natur, weiß, gedeckter Farbe) lasiert oder gestrichen) weißer oder heller Putz, Putz in gedeckten Farben oder weißes Sicht-/ Verblendenwerk (glatte oder gebürstete Oberfläche, unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) zulässig.

3.2 Verblendenwerk ist in der Regel aus Holz, Kunststoff oder Baustoffmaterialien sowie in Blockbauweise mit Kreuzverklämmungen bzw. Kreuzen, soweit sie keine unzulässig Blockhäuser in Verklämmungen sind zulässig, soweit sie keine Kreuzverklämmungen bzw. Kreuzen aufweisen.

3.3 Untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente (z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Fensterbänke, Stütze, Gesimse) können auch in anderen Materialien und gedeckten Farben ausgeführt werden.
 - Einfriedigungen**

4.1 Als Einfriedigung sind an den Seiten und an der Rückseite der Baugrundstücke offene Zäune und oder Hecken/ Schlittenhecken zulässig.

4.2 Zäune dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Soweit die Hundeschutzverordnung des erfordert, sind auch andere Zäunhöhen ausnahmsweise zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und (2) BauNVO)

WA	II	0,4	0,8
ED	SD	WD	35-38
FR max.	DI max.	9,00 m	3,75 m

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	II	0,4	0,8
ED	SD	WD	35-38
FR max.	DI max.	9,00 m	3,75 m

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Westlich des Gebietes Im Hangel" der Stadt Waltrop

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) und § 86 (1) und (4) BauO NW)

35-38°

zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Darstellungen (nichtrechtlich)

vorhandene Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

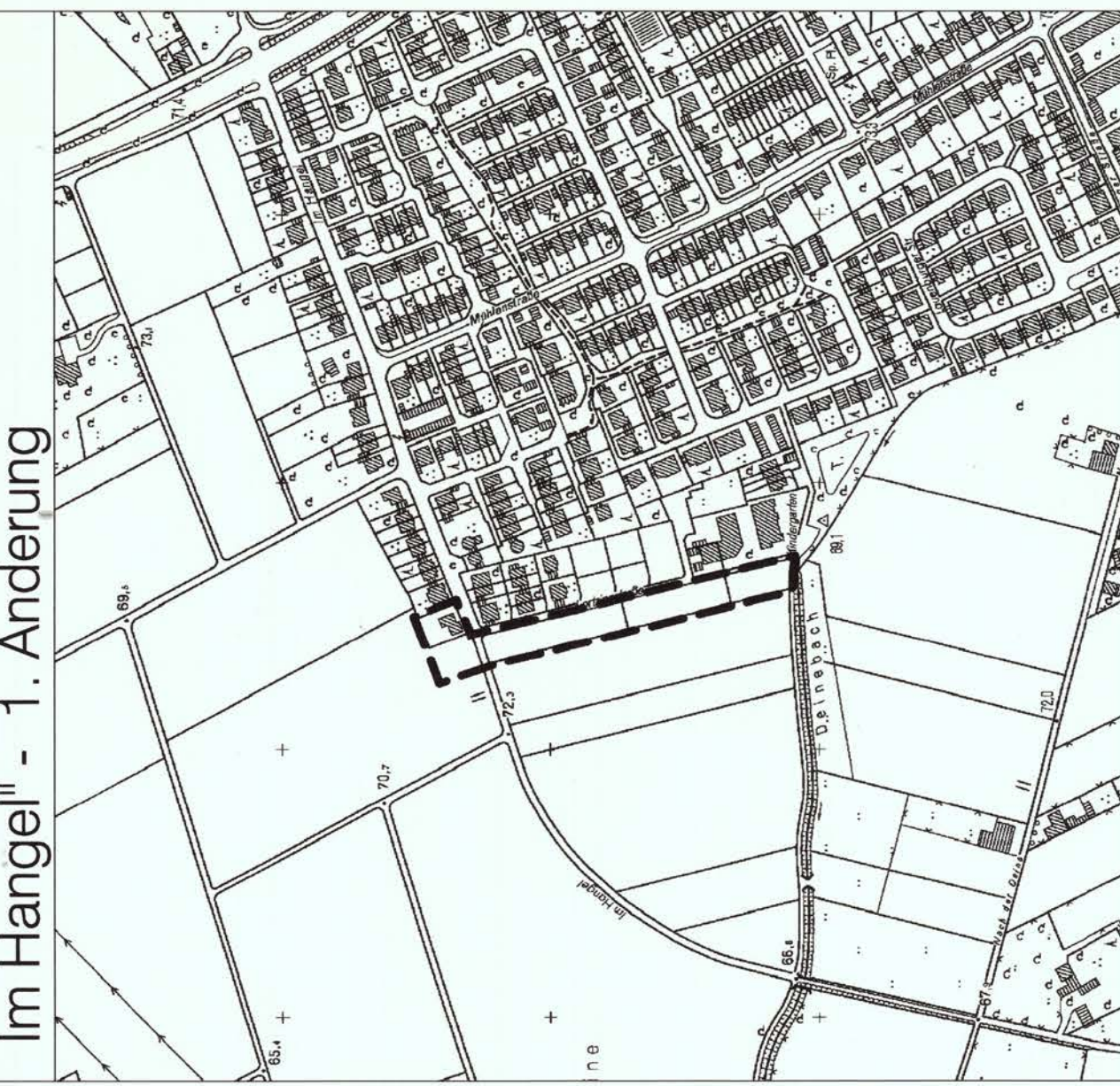
Flurstückung

Vermessung in m

3,00

STADT WALTROP

B-Plan Nr. 46 "Westlich des Gebietes Im Hangel" - 1. Änderung



Deutsche Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Kreises Recklinghausen vom 27.02.2007

Ausfertigung

Datum	ED/ SN	Gemarkung Waltrop, Flur 53
Maßstab	1:500	

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Dessen Bebauungsplan ist eine Begründung inkl. Umweltbericht beigefügt, aus dem die Erläuterung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft hervorgeht.