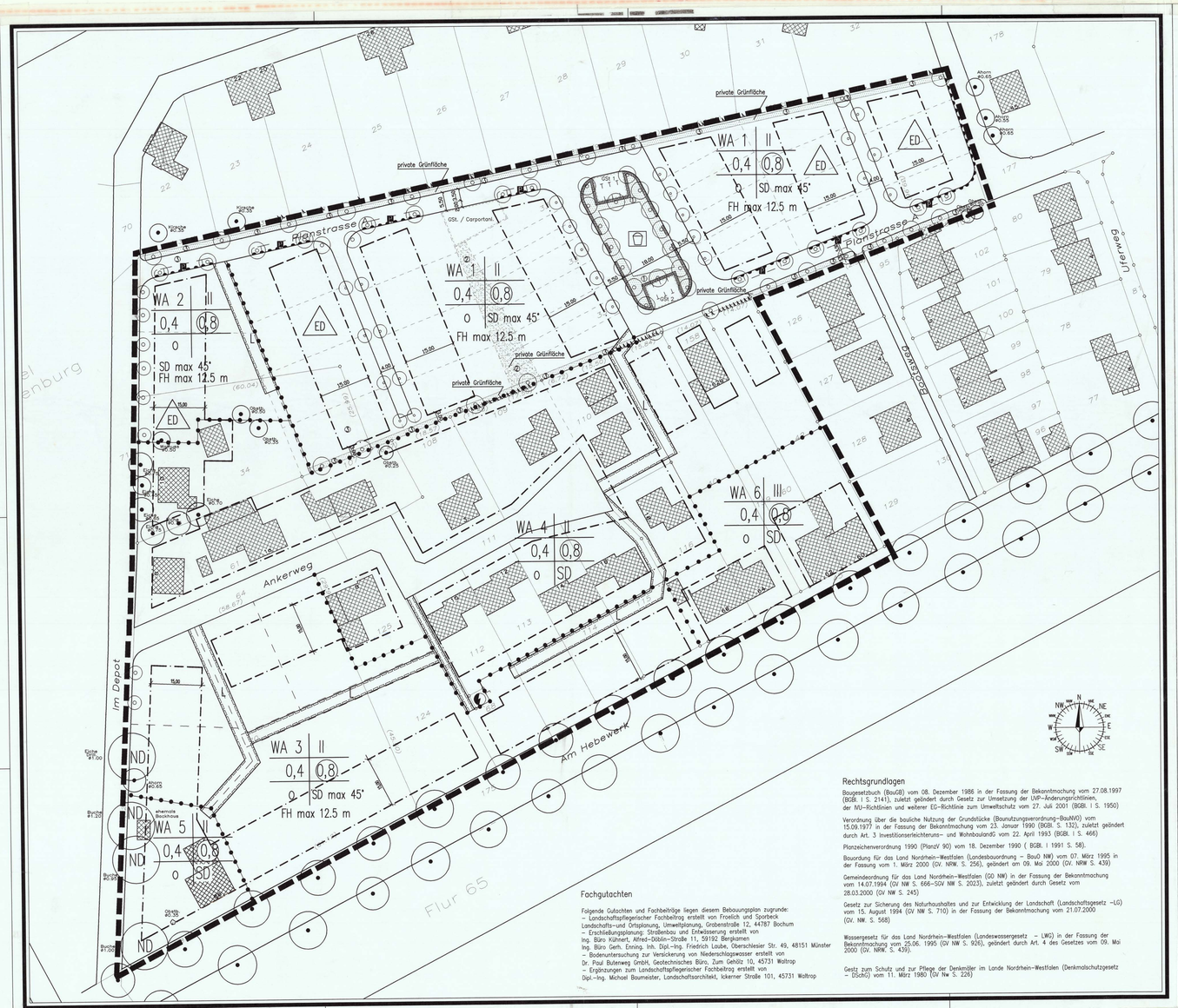
B.-Plan Nr. 48. „Im Depot", 1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der UVP–Änderungsrichtlinien, der IVU–Richtlinien und weiterer EG–Richtlinie zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) vom 15.09.1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs– und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 07. März 1995 in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), geändert am 09. Mai 2000 (GV. NRW S. 439)

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)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz –LG) vom 15. August 1994 (GV NW S. 710) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568)

Wassergesetz für das Land Nordrhein–Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06. 1995 (GV NW S. 926), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439).

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

Fachgutachten

Folgende Gutachten und Fachbeiträge liegen diesem Bebauungsplan zugrunde:
– Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt von Froelich und Sparbeck Landschafts–und Ortsplanung, Umweltplanung, Grabenstraße 12, 44787 Bochum
– Erschließungsplanung: Straßenbau und Entwässerung erstellt von Ing. Büro Kühnert, Alfred–Döblin–Straße 11, 59192 Bergkamen
Ing. Büro Gerth. Enning. Inh. Dipl.–Ing. Friedrich Laube, Oberschlesier Str. 49, 48151 Münster
– Bodenuntersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser erstellt von Dr. Paul Butenweg GmbH, Geotechnisches Büro, Zum Gehölz 10, 45731 Waltrop
– Ergänzungen zum Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt von Dipl.–Ing. Michael Baumeister, Landschaftsarchitekt, Kickerner Straße 101, 45731 Waltrop

Festsetzungen nach § 9 BauGB

I. Planzeichen, Bestandsdarstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO.

Empfohlene Grundstücksgrenze

161 Vorhandene Flurstückteilung

Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

II. Flächen für Nebenanlagen

1. Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der Abstandsflächen des Gebäudes zulässig.
2. Garagen und Carports dürfen die hintere Baugrenze um bis zu 2,00m überschreiten. Garagen und Carports die außerhalb der bebaubaren Fläche liegen dürfen die hintere Gebäudekante um bis zu 2,00m überschreiten.
3. Abstand der Garage bzw. des Carports von der Strassenbegrenzungslinie mindestens 5.50m
4. Stellplätze sind auch vor Garagen und Carports zulässig.
5. Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO innerhalb der Vorgartenzone, d.h. der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante unzulässig.

Gst/Carportanl. Gemeinschaftsstellplätze / Carportanlage privat der 1. Baureihe westlich der Spielfläche zugeordnet

Gst 1 Gemeinschaftsstellplätze privat der 1. Baureihe östlich der Spielfläche zugeordnet

Gst 2 Gemeinschaftsstellplätze privat der 1. Baureihe östlich der Spielfläche zugeordnet

III. Art und Maß der baulichen Nutzung

gem § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO

WA **1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem§§ 4 und 13 BauNVO**
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
gem. §4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Betriebe eines Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

2.Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl gem. §§ 18–20 BauNVO

II , III Zahl der Vollgeschosse (Höchstzahl)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) siehe Einschriebe im Plan.

(0,8) Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß siehe Einschriebe im Plan

FH: max 12.5 m Maximale Firsthöhe 12,50 m über Gehweg

IV. Bauweise, überbaubare Grundstücke

gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO und § 6 Abs.15,16,17 BauO NW

o offene Bauweise

Baugrenze
§ 23 Abs.2 BauNVO

ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

V. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein– und Ausfahrt

VI. Flächen für Versorgungsanlagen

gem. § 5 Abs.2 Nr 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.21, und Abs. 6 BauGB

Elektrizität

VII. Grünflächen

gem. § 5 Abs.2 Nr5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche laut Einschrieb, ohne Pflanzgebot
Nebenanlagen gem § 14 BauNVO sind ausgeschlossesn

öffentliche Spielfläche

VIII. Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 und § 6 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger und Anlieger

IX. Festsetzungen nach § 86 (1) Nr.1 BauO NW

Art der Dachform und Neigung
SD = Satteldach
SD max 45° = Satteldach max. 45° Neigung

X. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs.6 BauGB
gültig für WA1

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b
Anzahl bindend, Standort variabel.
Anpflanzung von mittelkronigen Bäumen mit standortgerechten, bodenständigen Arten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m2 dauerhaft offen zu halten, die wasserdurchlässige Baumscheibe muß mindestens 20 m2 betragen.
Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Stammumfang der Bäume mindestens 16–18 cm.

Artenliste:

Acer platanoides	(Spitz–Ahorn)
Sorbus occuparia	(Eberesche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b
Anzahl bindend, Standort variabel.
Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen mit standortgerechten, bodenständigen Arten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m2 dauerhaft offen zu halten. die wasserdurchlässige Baumscheibe muß mindestens 10 m2 betragen.
Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Stammumfang der Bäume mindestens 14–16 cm.

Artenliste:

Crataegus Laevigata "Paul's Scarlet"	(Rot–Dorn)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b (565 m2)
Anpflanzung einer 2–reihigen Hecke mit standortgerechten, bodenständigen Arten. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Mindeststärke der Heckenpflanzen: Heister: 2x verpflanzt

Artenliste:

Cornus sanguinea	(Echter Hartriegel)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Malus sargentii	(Zier–Apfel)
Philadelphus coronarius	(Bauernjasmin)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes alpinum	(Alpenbeere)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b (70 m2)
Anpflanzung einer 1–reihigen Hecke mit standortgerechten, bodenständigen Arten. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Mindeststärke der Heckenpflanzen: Heister: 2x verpflanzt

Artenliste:

Carpinus betulus	(Hainbuche)

zu erhaltender Baum

ND Naturdenkmal (nachrichtlich)

Als Grundlage für alle Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage zum Bebauungsplan).

1. Beschränkung der Gesamtversiegelung.
2. Getrennte Sammlung des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers, nach Möglichkeit Versickerung vor Ort (trotz des schwieriger Untergrundverhältnisse) und verzögerte Einleitung des Restwassers in das Kanalsystem (gem § 51 Landeswassergesetz NRW).
3. Minimierung der verkehrlichen Erschließung (möglichst geringer Fahrbahnquerschnitt) zur Reduzierung der Versiegelung.
4. Reduzierung des Versiegelungsgrades von Parkplätzen, Garagenzufahrten und Hauszuwegungen.
5. Eingrünung der Erschließungsstraßen mit Baumpflanzungen, ggf. ist in Einzelfällen die Bauvrenze an die Endgröße der Bäume anzupassen (vergl. Forschungsgesellschaft 1991).
6. Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen.

XIII. Hinweise

1. Sofern für die Erstellung von baulichen Anlagen das Grundwasser abgesenkt werden muß, ist dies nur während der Bauphase zulässig. Die Errichtung einer dauerhaft funktionsfüchtigen Wasserhaltungsanlage zur Absenkung und Ableitung von Grundwasser ist nicht gestattet. Kellerräume müssen gegen drückendes Wasser dicht ausgeführt werden.
2. Es wird darauf hingewiesen, daß eine Regenwassernutzung nach DIN 1988 möglich ist.
3. Die Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen, insbesondere auf südlich exponierten Satteldächern.

XIV. Nachrichtliche Darstellungen

P öffentlicher Stellplatz, Standort nach Ausbauplan

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 11.7.02 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Depot" gem.§ 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 12.07.02 öffentlich bekannt gemacht worden.
Waltrop, den 11.8.03
(Schneider) Bürgermeister

2. Aufgestellt gemäß §2 Abs.1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.8.1997 (BGBl.I.S.2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
Waltrop, den 11.8.03
STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.1/Stadtplanung
Im Auftrag
(Schebek) Dipl.–Ing.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden:
a) Die Ziele und Zwecke der Planung am ..... öffentlich bekannt gemacht worden.
b) jedem Bürger ist in der Zeit vom ..... bis ..... die Möglichkeit gegeben worden, die Planunterlagen einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.
Waltrop, den .....
STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Kubiak) Stadtbaurat

4. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 11.8.03 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Im Depot" und den Entwurf der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Waltrop, den 11.8.03
(Schneider) Bürgermeister

5. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes mit Begründung sind am 12.08.03 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Die Benachrichtigung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist erfolgt.
Waltrop, den 11.8.03
STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Hoffmann) (Kaminski)
Stadtbaurat Dipl.-Ing.

6. Nach § 3 Abs. 2 BauGB habe der Entwurf zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung vom 4.11.02 bis einschl. 04.12.02 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Waltrop, den 11.8.03
STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Hoffmann) (Kaminski)
Stadtbaurat Dipl.-Ing.

7. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 29.8.03 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die gemäß §3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, beschlossen.
Waltrop, den 11.8.03
(Schneider) Bürgermeister

8. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 29.8.03 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Waltrop, den 11.8.03
(Schneider) Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 sind am 12.8.03 gem. 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Plan ist am 12.8.03 offengelegt worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Waltrop, den 30.8.03
STADT WALTROP
Der Bürgermeister
FB 4.
Im Auftrag
(Hoffmann) (Kaminski)
Stadtbaurat Dipl.-Ing.

1. Ausfertigung

Waltrop
Stadt der Schiffshebewerke

Bebauungsplan Nr. 48
Im Depot
1. Änderung

– ~~Entwurf~~ –

Maßstab 1: 500

Blanc Lütkenhaus Mecklenburg Architekten
Bochum, im März 2002