B-Plan Nr. 51 „Böckenberg"

Zeichenerklaerung

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBL I.S. 132)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB – §§ 2–11 BauNV)

WA	Allgemeines Wohngebiet

Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB – §§ 16–21a BauNV)

GRZ 0.4	Grundflaechenzahl (GRZ)
0.8 GFZ	Geschossflaechenzahl (GFZ)
II	Hoechstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien – Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB – §§ 22 u. 23 BauNV)

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel–und Doppelhaeuser zulaessig
E	nur Einzelhaeuser zulaessig
	Baugrenze

Verkehrsflaechen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 u. Abs. 6 BauGB)

	oeffentliche Straßenverkehrsflaeche
	Straßenbegrenzungslinie
F+R	Fuss – + Radweg

Gruenflaechen (§ 5 Abs. 2 Nr.5u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB)

Oeffentliche Gruenflaechen	Private Gruenflaeche (S. Pflanzliste in der Begründung zum BPlan)
	oeffentliche Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flaechen fuer Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20,25 u.Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flaechen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Baeumen, Straeuchern und sonstigen Bepflanzungen. (s. Pflanzliste) (§ 9 Abs.1 Nr.25a+b)
	Baeume 1.und 2. Ordnung — siehe textliche Festsetzungen und Einschrieb im Plan
	Baeume 3.Ordnung > siehe Einschrieb im Plan
	Schnitthecke zu pflanzen > siehe Pflanzliste
	Hecke, zu erhalten
	Flaechige, heckenartige Gehoelzpflanzung > siehe Pflanzliste
	Baeume zu erhalten

Sonstige Festsetzungen (§ 9Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

	Umgrenzung von Flaechen fuer Nebenanlagen, Stellplaetze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Ga Garagen / St Stellplaetze	GGa Gemeinschaftsgaragen / GSt Gemeinschaftsstellplaetze
	mit Geh–Fahr–u.Leitungsrechten zu belastende Flaeche (§ 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB)
	gepl. Regenwasserentwaesserung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
	Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)
ΔΔΔΔ	Abschirmung der Garagenhoefe durch geeignete Laermschutzwand in einer Mindesthoehe von 2 Metern (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
	Im gekennzeichneten Vorgartenbereich sind Garagen, Carports u. Stellplaetze nicht zulaessig. Stellplaetze sind auf Zufahrten zu Garagen und Carports zulaessig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)

Festsetzungen nach Landesbaurecht NRW

Aeussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 Abs.1+4 BauONW)

1. Parallel zur Strasse errichtete Woende von Garagen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit weniger als 1 Meter Abstand zur Strassenbegrenzung sind mit geeigneten Rankpflanzen einzugruenen.
2. Die innerhalb einer Teilflaeche zu errichtende Wohnbebauung ist gestalterisch in Dachform, Traufhoehe und Aussenwandbekleidung aufeinander abzustimmen.

38°	Dachneigung 38 Grad
SD	Satteldach
FD	Flachdach
↔	Hauptfirstrichtung

Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauONW)

1. Die Errichtung von Holzgeflechtzaeunen, Bretter–Stangen–oder Balkenzaeunen entlang der Strassen ist unzulaessig.
2. Anlagen zum Schutz gegen Laerm und fremde Einsicht entlang der Strassen koennen errichtet werden als :
   1. Woende aus Vormauersteinen mit glatter Oberflaeche, rot oder weiss, Einzellaengen bis 4,0m parallel zur Strasse. (siehe a – d) Abstaende zwischen Einzellaengen mind. 1m. Gesamtlaenge bis zu 2/3 des dahinterliegenden Gebaeudes, Verspruenge bis zu 1m Tiefe auf max. 1.5m Breite.
   2. Sockelmauerwerk, OK 75 cm ueber OK Strasse, mit aufgesetzten Pfeilern. Pfeilerabstand <= 1.5m. Material,Farbe,Abmessungen und Verspruenge wie unter Satz (1). mit Metallgittern oder massiven Holzzanghilfen ausgefacht.
   3. Zierhecke bis 2m Hoehe mit 50 cm Pflanzabstand zur Strassenbegrenzung.
   4. Zoeune bis 1,25m Hoehe nur in Verbindung mit strassenseitig vorgelagerten Hecken.

Anlagen nach Satz 1+2 koennen unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden :

a) Es ist ein Abstand von 2.0 m zur Strassenbegrenzung einzuhalten.
b) Zwischen Strassenbegrenzung und Anlagen nach Satz 1+2 sind Anpflanzungen von heimischen Flurgehoelzen vorzunehmen. Diese Gehoelze sind zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.
c) Anlagen nach Satz 1+2, die in Kombination mit Hecken nach Satz 3, errichtet werden, muessen einen Abstand von 1.0 m zur Strassenbegrenzung einhalten.
d) Oberhalb der Anlagen nach Satz 1+2, und mit diesen konstruktiv verbunden, sind bis zu 3 m ueber OK Strasse, Massivholzkonstruktionen als Pergolen moeglich. Pergolen duerfen den jeweils erforderlichen Abstand zur Strassenbegrenzung um die Haelfte des Abstandes nach Satz c) unterschreiten.

Sonstige Darstellungen

	vorgeschlagene Flurstuecksteilung und vorgeschl. Bebauung
	Kinderspielplatz geplant
	vorgeschlagener PKW–Parkplatz innerhalb der oeffentlichen Verkehrsflaeche
*	Strassenleuchte
	interpolierte Gelaendehoehe
92	Flurstuecksnummern
	vorhandenes Gebaeude mit Hausnummer
Flur 82	Flurenbezeichnung
	amtliche Gelaendehoehe
	Flurstuecksgrenze

Festsetzungen in Textform

F2 : Festsetzungen fuer bestimmte Teilbereiche. | Fa : Festsetzungen fuer den gesamten Geltungsbereich des BPlanes

Fa

1. Fuer die Anpflanzung von Baeumen und sonstigen Gehoelzen sind in diesem BPlan Flaechen festgesetzt worden. Die fuer diese Flaechen festgesetzten Anpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstueckseigentuemern auszufuehren, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen (Rueckschnitt) und erforderlichenfalls zu ersetzen.
2. Die Einleitung von Niederschlag–und Grundwasser in das staedtische Schmutzwasser–Kanalnetz ist unzulaessig. Die Rueckhaltung von Regenwasser auf Privatgrund sowie dessen Nutzung ist bei Anwendung geeigneter technischer Mittel zulaessig. Die Nutzung von Grundwasser als Brauchwasser darf nur nach erfolgter Qualitaetspruefung erfolgen. Erdgleiche bauliche Anlagen auf Privatflaechen wie PKE–Stellplaetze und Einfahrten sind nur in wasserdurchlaessiger Bauweise zulaessig.
3. Dachinstallationen zur Gewinnung solarer Energie sind zulaessig, wenn sich diese Anlagen der Dachneigung voellig anpassen.
4. Parallel zur Strasse angeordnete Garagen haben zur Strassenbegrenzung einen Mindestabstand von 0,5 Metern einzuhalten. Sie sind nach der Festsetzung zur aeusseren Gestaltung einzugruenen. (Gestaltungsfestsetzungen Nr.:1)
5. Stellplaetze, die zwischen strassenbegleitenden Baumreihen errichtet werden, duerfen einen Versiegelungsgrad von 60 % der Stellflaeche nicht ueberschreiten.

F1 + F2 + F7 Stellplaetze fuer KFZ und Garagen koennen nur im Bereich ueberbaubarer Flaechen und der dafuer festgesetzten Flaechen errichtet werden. Die hintere Baugrenze darf bei Errichtung von Garagen und Stellplaetzen um bis zu 2 Metern ueberschritten werden.

F11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flaeche zugunsten der Versorgungstraeger.

F12 Mit Geh,–fahr,–und Leitungsrechten zu belastende Flaeche zugunsten der Anlieger sowie der Versorgungsunternehmen.

Zur Gestaltung und Unterhaltung der Gruenflaechen wird festgesetzt :

Steuobstwiese : oeffentl. Gruenflaeche

Ungeachtet der jeweils gueltigen staedtischen Baumschutzsatzung wird fuer den im BPlan ausgewiesenen Bereich der Streuobstwiese ein Bestandschutz von 20 Jahren festgesetzt. Woehrend dieses Zeitraumes sind die Obstbaeume zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Pflanz – und Unterhaltspflicht

einer dreireihigen Laubgehoelzhecke aus heimischen, bodenstaendigen Arten auf 10 % der Flaeche Mindestbreite 3,0 Meter, 1 Pflanze je qm.

Zusaetzlich ab 250 qm Grundstuecksgroesse, fuer jede weiteren angefangenen 200 qm Grundstuecksgroesse : 2 Obstbaeume.

Nadelgehoelze (Koniferen) nur als Solitaerpflanze bis 5 Meter Hoehe, nicht als Hecke, zulaessig. Wegbefestigungen in wasserdurchlaessiger Bauart sind zulaessig. Sonstige bauliche Anlagen jeder Art sind unzulaessig. (siehe Pflanzliste)

Baeume 1. u. 2. Ordnung

Die Standorte der im BPlan dargestellten Baeume sind verbindlich. Die Mindestgroesse der Baumscheiben zwischen Stellplaetzen fuer PKW oder anderen Standorten betraegt bei Baeumen 2.und 3. Ordnung 6 qm, bei Baeumen 1. Ordnung 12 qm.

Fassadenbegruenung

Mindestens 1/5 der Aussenflaechen von Gebaeuden sind mit geeigneten Pflanzen Rankhilfen sind bauseits vorzusehen. Parallel zur Strasse verlaufende Woende mit weniger als 1,0m Abstand zur Strassenbegrenzung sind zu goenzlich zu begruenen.

Dachbegruenung

Die Dachflaechen von Gemeinschaftsgaragen (GGa) , sowie Doecher mit der Bezeichnung "FD begruent" sind extensiv zu begruenen.

Hinweise :

1. Kampfmittelvorkommen
   Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Planbereich noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg lagern. Schachtarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht durchgefuehrt werden. Sollte Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, so sind jegliche Arbeiten einzustellen, und der Kampfmittelraeumdienst zu verstaendigen.
2. Bodendenkmaeler
   Bei Eingriffen in unberuehrte Bodenschichten koennen kulturgeschichtlich wertvolle Funde gemacht werden. Die Entdeckung von Bodenfunden ist der Stadt Waltrop und dem Landschaftsverband Westfalen–Lippe, Westfaelisches Museum fuer Archaeologie, Amt fuer Bodendenkmalpflege Tel. o251 / 210–5252 unverzueglich anzuzeigen.
3. Altlasten
   Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Bodenverunreinigungen ersichtlich werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und die Stadt Waltrop, sowie die Kreisverwaltung Recklinghausen– Untere Abfallwirtschafts–u. Bodenschutzbehörde, zu benachrichtigen.
4. Grundwasser
   Als Brauchwasser ist Grundwasser nur nach vorheriger Qualitätskontrolle zu verwenden.

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwaertigen Zustandes richtig und die Festlegung der staedtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Waltrop, den 28.09.2000 [Stempel: Dipl.-Ing. Matheußek Öff. best. Vermessungsingenieur] [Unterschrift]

1. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 9.5.2000 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 51 " Wohnpark Boeckenberg" gemaess § 2(1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 21.6.2000 oeffentlich bekannt gemacht worden. Waltrop, den 28.9.2000 [Siegel] [Unterschrift] Buergermeister (Scheffers)

2. Aufgestellt gemaess § 2(1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I.S. 2141) Waltrop, den 28.9.2000 STADT WALTROP Der Buergermeister FB 4.1/Stadtplanung Im Auftrag [Siegel] [Unterschrift] (Scheiba, Dipl.–Ing.)

3. Die Buergerbeteiligung gemaess § 3(1) BauGB ist folgendermassen durchgefuehrt worden :
   a) Ziele und Zwecke der Planung sind am 9.11.99 oeffentlich bekannt gemacht worden.
   b) Jedem Buerger ist in der Zeit vom 18.11.99 bis 26.11.99 die Moeglichkeit gegeben worden, die Planunterlagen einzusehen diese zu eroertern und sich hierzu muendlich oder schriftlich zu aeussern.

   Waltrop, den 28.9.2000 STADT WALTROP Der Buergermeister FB 4.1/Stadtplanung Im Auftrag [Siegel] [Unterschrift] (Kaminski. Dipl–Ing.)

4. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 9.5.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.: 51 und die oeffentliche Auslegung des Entwurfes gemaess § 3 (2) BauGB beschlossen. Waltrop, den 28.9.2000 [Siegel] [Unterschrift] Buergermeister (Scheffers)

5. Ort und Zeit der oeffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begruendung ist am 21.6.2000 ortsueblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis gemaess § 3 (2) Satz 2. Die Benachrichtigung nach § 3 (2) Satz 3 ist erfolgt. Waltrop, den 28.9.2000 STADT WALTROP Der Buergermeister FB 4 Im Auftrag [Siegel] [Unterschrift] (Kaminski. Dipl–Ing.)

6. Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begruendung haben Gemaess § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monates vom : 3.7.2000 bis einschl. 3.8.2000 zu jedermanns Einsicht oeffentlich ausgelegen. Waltrop, den 28.9.2000 STADT WALTROP Der Buergermeister FB 4 Im Auftrag [Siegel] [Unterschrift] (Kaminski. Dipl–Ing.)

8. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 21.9.2000 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Waltrop, den 28.9.2000 [Siegel] [Unterschrift] Buergermeister (Scheffers)

7. Der Rat der Stadt Waltrop hat am 21.9.2000 ueber die vorgebrachten Anregungen und Bedenken die gemaess § 3(2) Satz 4 BauGB eingegangen sind, beschlossen. Waltrop, den 28.9.2000 [Siegel] [Unterschrift] Buergermeister (Scheffers)

9. Der Satzungsbeschluss gemaess § 10 BauGB sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am .... gemaess § 10 (3) BauGB ortsueblich bekanntgemacht worden. Der Plan ist am .... offengelegt worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Waltrop, den 17.10.2000 STADT WALTROP Der Buergermeister FB 4 Im Auftrag [Siegel] [Unterschrift] (Kaminski. Dipl–Ing.)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches von 27.8.1997 (BGBl.IS.2141), zuletzt geaendert durch Berichtigung vom 16.1.1998 (BGBl.IS.137)

Verordnung ueber die bauliche Nutzung der Grundstuecke(Baunutzungsverordnung–BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.IS 132) zuletzt geaendert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl.IS.466,479)

Verordnung ueber die Ausarbeitung der Bauleitplaene und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung–PlanzVO) vom 18.12.1990(BGBl.IS.1991 S.58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl.IS.889) zuletzt geaendert durch Artikel 6 Bau–und Raumordnungsgesetz 1998 –BauROG vom 18.8.1997 (BGBl.IS.2081)

Landesbauordnung fuer das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NW) vom 7.3.1995 (GVNW S.218) zuletzt geaendert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GVNW S.687)

Gemeindeordnung fuer das Land Nordrhein–Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GVNW S: 666 – SGVNW S.2023), zuletzt geaendert durch Gesetz vom 9.11.1999 (GVNW S.590)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.8.1994 (GVNW S.710), zuletzt geaendert durch Gesetz vom 2.5.1995 (GVNW S.328)

Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GVNW S.926)

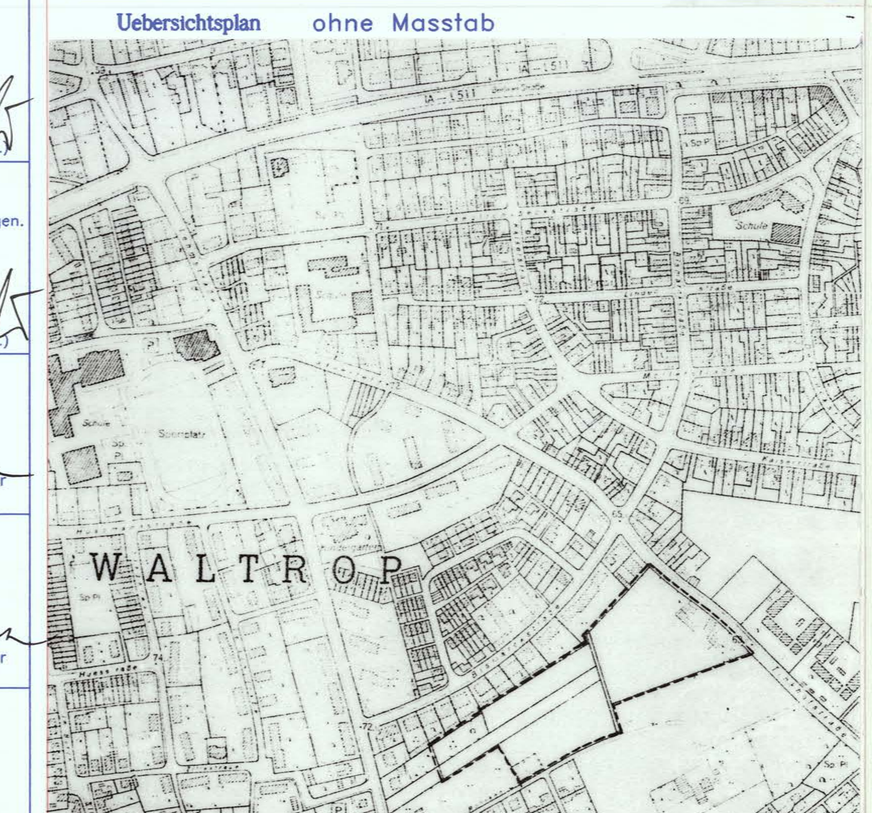
STADT WALTROP

Bebauungsplan Nr. 51

– Wohnpark Boeckenberg –

Gemarkung Waltrop
Flur 81
Flurstuecke
464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476
148 - 149 - 190 - 191
Lageplan Masstab 1:500

Uebersichtsplan ohne Masstab



Entwurf : Dipl–Ing P.Meusel + Partner Architekten + Ingenieure