



Der Rat der Stadt Waltrop hat am 09.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldstadion" gem. § 2 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 22.01.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.	Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Der Rat der Stadt Waltrop hat am 15.04.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldstadion" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldstadion" und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom bis dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 "Waldstadion" und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Der Rat der Stadt Waltrop hat am über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen. Der Rat der Stadt Waltrop hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 "Waldstadion" und die Begründung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und die Begründung sind bis einschließlich öffentlich ausgestellt. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartografische Darstellung (Stand:) werden als richtig bescheinigt. Waltrop, den Wirtz (Dipl.-Ing. - ObV)
---	--	---	--	---	---	---	---

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und (2) BauNVO)**
Z.B. WA 2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1) unterschiedlich festgesetzte Teilgebiete WA 1 und WA 2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 z.B. IIII Zahl der Vollgeschosse zuzügend
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 z.B. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
 z.B. max. FH 10,00 m maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Einzelhäuser
 - Hausgruppen
 - Baugrenze
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
 Fläche für Gemeinbedarf - Kita
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsbegünstigter Bereich
 - Öffentliche Parkfläche
 - Öffentlicher Fußweg
 - Öffentlicher Fuß- und Radweg

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.1)
 - Fläche für Versorgungsanlagen - Erneuerbare Energien (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.2)
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.1)
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.1)
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün - (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.4)
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Platz - (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.2)

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
 Umplanung der Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken"

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Baum erhalten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.1)
 - Baum als Hochstamm erhalten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.1)
 - Baum 1. Ordnung anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.5)
 - Baum 2. Ordnung anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.5)
 - Bäume und Strauchgehölze anpflanzen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.2)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - Begrünungsbereich (siehe örtliche Bauvorschrift Ziffer 6.1)
 - Abtätigungspflichtige Auffüllung (siehe textliche Festsetzung Ziffer 9)

- Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)**
- geplante Grundstücksgrenzen
 - geplante Parkplätze im öffentlichen Straßenraum
 - geplanter Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von 2,00 m
 - Vermaßung in m
 - geplante Straßenausbauhöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NN) (gem. technischer Ausbauplanung des Büros Weber-Ingenuere GmbH)

- Bestand**
- vorhandene Gebäude
 - Flurstücknummer
 - Flur
 - Flurstücke
 - Flurgrenze
 - Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 sind die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) - Gebäudehöhen
Die Firsthöhe darf in den WA-1 Baugebieten die Höhe von 12,50 m und im WA-2 Baugebiet die Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
In den WA-1 Baugebieten gilt abweichend, dass bei Puttdächern eine max. Höhe der äußeren Gebäudewände von 10,00 m und bei Flachdächern eine max. Höhe der äußeren Gebäudewände von 9,00 m zulässig ist. Zulässig sind Staffelgeschosse, die allseitig mind. 1,00 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen. Im Bereich der Treppenhäuser ist ein geringeres Zurücktreten von der äußeren Gebäudekante zulässig.
Bezugspunkte sind die im Bebauungsplan eingezeichneten geplanten Straßenausbauhöhen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen. In den WA-1 Baugebieten ist jeweils die Straßenausbauhöhe maßgeblich, die dem Gebäude am nächsten liegt.
Die geplanten Straßenausbauhöhen stammen aus der technischen Ausbauplanung, die durch das Büro Weber-Ingenuere GmbH erstellt wurde und zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtentwicklung bereitgehalten wird.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) - Garagenhöhen
Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauNVO gilt die mittlere Höhe im Bereich der privaten Garagenzufahrten, gemessen an der Grenze zwischen Straßenebene und privater Grundstücksgrenze.
2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 darf gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
3.1 Offene Terrassenüberdachungen können die festgesetzten Baugrenzen im WA-2 Baugebiet um bis zu 3,00 m überschreiten (§ 31 (1) BauGB). Dies gilt nicht im Bereich der zur öffentlichen Erschließung zugewandten Gebäudesseiten. Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.
3.2 Im Bereich der WA-1 Baugebiete können die Baugrenzen an allen Seiten um maximal 1,50 m durch Balkone überschritten werden. Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.
3.3 Vordächer dürfen, soweit sie das Erdgeschoss erschließende Hauseingänge und Hauseingangstüren überdecken, die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Garagen, Tiefgaragen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
4.1 Im Bereich der WA-1 Baugebiete sind Garagen mit Dachbegrünung, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze zulässig.
4.2 Im Bereich des WA-2 Baugebietes sind Garagen mit Dachbegrünung, Carports und Stellplätze zulässig.
4.3 Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze dürfen sich in den jeweiligen Zulässigkeitsbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.
4.4 Garagen und Carports müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. des Carports, einen Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
4.5 Garagen und Carports dürfen eine Gesamtlänge von 9,00 m nicht überschreiten.
4.6 Fahrradgaragen sind in den WA-1 Baugebieten bis zu einer max. Größe von 80 m² zulässig. Diese dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden.
4.7 Die ausschließliche Nutzung eines Baugrundstückes zur Anlage von Sammelstellplätzen und Carports ist im Bereich der WA-1 und WA-2 Baugebiete nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO).
- Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, mit Ausnahme von Gartenhäusern und Gartenschuppen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. (§ 14 BauNVO)
5.2 Abstellräume (max. 30 m²), die Bestandteil einer Garage sind und somit eine Gesamtlänge von 9,00 m nicht überschreiten, sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5.3 Gartenhäuser und Gartenschuppen dürfen eine Größe von 30 m² und eine mittlere Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.
5.4 Im Bereich der mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereichen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenstellplätzen unzulässig.
5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**
6.1 Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" wird die Anlage einer zentralen Versorgungsrichtung für Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien festgesetzt.
6.2 An der Abtrennedecke wird der Bereich der bestehenden Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
7.1 In der westlichen öffentlichen Grünfläche ist eine Spielplatzfläche in einer Größe von 450 m² zulässig.
7.2 Am Ende des Haupterschließungswegs ist eine begrünte öffentliche Platzfläche in einer Größe von 400 m² zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
8.1 Im Bereich der nördlich und südlich festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die festgesetzten Bestandsbäume zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8.2 Im Bereich der östlich festgesetzten 2.153 m² großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Bäume und Strauchgehölze anzupflanzen. Es erfolgt die Anpflanzung von einzelnen Strauch-/Geholzgruppen aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation in der Qualität "verschaltete Sträucher" und "Heister". Ergänzend werden diese Anpflanzungen durch punktblaue Baumfärbungen zur Verwendung kommen standortgerechte, heimische Baumarten 2. Ordnung.
8.3 Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" wird mit einer standortgerechten Regenabmischung für extensiven Landschaftsgrün mit Kräuteranteil eingestrichelt. Im oberen Böschungsbereich werden einzelne Erlen-Ufergehölze in der Qualität "Heister" gepflanzt. Die Fläche wird der natürlichen Entwicklung von Gehölzreihen freigegeben Hochstaudenfluren überlassen. Eine Mahd der Fläche hat lediglich bei Bedarf zu erfolgen, um die Funktion des Regenrückhaltebeckens aufrecht zu halten.
8.4 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" werden vorrangig mit standortgerechten Kleinsträuchern bepflanzt. Die Pflanzenarten sind fachgerecht auszuführen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8.5 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird ein großkroniger Laubbau 1. Ordnung als Hochstamm und 9 mittelgroße Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm fachgerecht gepflanzt. Die Bäume werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Es sind standortgerechte, dem Klimawandel angepasste Arten zu verwenden. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort variabel. Die Baumstandorte sind in offenen Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen und vor Überfahrungen zu schützen. Das darüber hinaus verbleibende Begleitgrün ist mit standortgerechten, bodendeckenden Gehölzen einzuzüpfen.
- Bodeneingriffe im Bereich der sanierten Ablagerungsbereiche (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
9.1 Bei Bodeneingriffen ist die Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Die vorfindbaren Bodeneigenschaften im Bereich der Plangebietsfläche sind wie nachfolgend dargestellt gutachterlich ermittelt worden.
Unterhalb der Aufbereitungs- und Übergabeebene (60 cm unter Planungsendhöhe) bis maximal 175 cm unter Aufbereitungs- und Übergabeebene: LAGA Z 1.1 und 1.2 (siehe Seite 19-21 der Begründung zum Bebauungsplan - 4.0 Altlasten und Bodenmanagement)
Wird ausgehobenes Bodenmaterial nicht in der entsprechenden Tiefe unterhalb der Aufbereitungs- und Übergabeebene wieder eingebaut, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Wiederverwertung zu gewährleisten. Eine Vermischung von Bodenmaterial der einzelnen Aufbereitungsstufen und eine Verbringung von Boden aus Schichten unterhalb der minus 60 cm-Ebene in höher gelegene Bodenschichten ist unzulässig.
9.2 Als Voraussetzung für eine uneingeschränkte Nutzung der zukünftigen Hausgärten ist im Rahmen der Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass Freiflächen in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm mit Standortgerechtem, von der Vorgeweiter der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) aufgebaut werden. Für in der BBodSchV nicht aufgeführte Parameter ist das Z 0-Kriterium der LAGA Boden 1997 einzuhalten.
9.3 In Höhe der Aufbereitungs- und Übergabeebene (60 cm unter Planungsendhöhe) hat die Verlegung einer Grabesperrschicht (PP-Bändchengewebe) zu erfolgen. Hierdurch ist im gesamten Baugebiet die Nutzung von Haus- und Kleingärten zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 (4) BauGB) in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauNVO

- Dächer**
1.1 Zulässige Dachformen der Hauptbaukörper sind im Bereich der WA-1 Baugebiete: Puttdach und Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 10°
1.2 Zulässige Dachformen der Hauptbaukörper sind im Bereich des WA-2 Baugebietes: Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 35°
Puttdach mit einer Dachneigung von 10-15°
Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 5°
- Reihenbauten**
2.1 Reihenbauten sind in Bezug auf Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen und Dachformen gleich auszuführen.
2.2 Die Fassadengestaltung (Fenster- und Türöffnungen) sind aufeinander abzustimmen, Materialien und Farben sind gleich auszuführen.
- Garagen/Nebenanlagen**
3.1 Garagen und Nebenanlagen sind in Bezug auf das Material dem Hauptgebäude anzupassen oder in hellen Farben und gedeckten Tönen auszuführen. Die Dachflächen sind zu begrünen.
3.2 Auf einem Grundstück stehende Doppelgaragen sind in Art und Material anzupassen.
- Fassadengestaltung**
4.1 Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist rot bis rotbraunes sowie hellgraues bis anthrazitfarbenes Sicht-/Verblendmauerwerk, Holz (natur, weiß, gedeckte Farben lasiert oder gestrichen) weißer oder heller Putz, Putz in gedeckten, nicht leuchtenden Farben oder weißes Sicht-/Verblendmauerwerk (glatte oder gerüstete Oberflächen, unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) zulässig.
4.2 Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Baustoffimitaten.
4.3 Blockhäuser in Rundblockbauweise mit Kreuzverklämmungen bzw. Kreuzecken sind unzulässig. Blockhäuser in Vierkantbauweise sind zulässig, soweit sie keine Kreuzverklämmungen bzw. Kreuzecken aufweisen.
4.4 Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.
4.5 Untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente (z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Fensterbänke, Stütze, Gesimse) können auch in anderen Materialien und gedeckten Farben ausgeführt werden.
- Begrünungsbereiche**
5.1 Die mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen im Bereich der WA-1 Baugebiete mindestens zu 50% und im Bereich des WA-2 Baugebietes mindestens zu 30% begrünt werden.
5.2 Garagen und Carports sind in den mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereichen unzulässig.
5.3 Schottergärten sind in den mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereichen unzulässig.
- Einfriedungen**
6.1 Die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlicher Verkehrsfläche darf in den mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereichen nur in Form von Rasenkantensteinen oder Schwellsteinen bis zu einer Höhe von 1,00 m erfolgen. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkante - gemessen an der Grenze zwischen Straßenebene und privater Grundstücksgrenze.
6.2 Als Einfriedungen der anderen Seiten der Baugrundstücke sind offene und begrünte Zäune und/oder Heckenschnitte zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise können im WA-2 Baugebiet größere Zaunhöhen zugelassen werden, soweit dies bei der Haltung von Hunden nachweislich erforderlich ist.
6.3 Im WA-2 Baugebiet sind zwischen den Terrassen im Gartenbereich massive Abtrennungen bis 4,00 m Länge und 2,00 m Höhe zulässig, die die rückwärtigen Baugrenzen max. 3,00 m über die Baufenster hinaus überschreiten dürfen.

HINWEISE

- Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**
Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Ermittlung eines ökologischen Ausgleichs nicht erforderlich.
- Maßnahmen Artenschutz**
Beim im Jahre 2013 wurde ein faunistisches Fachgutachten erstellt, das im Ergebnis keine verfahrenshemmenden Artenschutzkonflikte erkennen ließ. Da jedoch nach einem Zeitraum von 5 Jahren in der Regel eine erneute Überprüfung der Ergebnisse erforderlich wird, fanden von Frühjahr bis Herbst 2020 ergänzende Untersuchungen in Bezug auf Fledermausvorkommen, planungsrelevante Vogelarten und Höhenbäume statt. Im Ergebnis wird im Gegensatz zum ursprünglichen Gutachten aus 2013 aus artenschutzrechtlicher Sicht ein teilweise Erhalt des südlichen Baumbestandes als Fledermauskonkordie empfohlen. Darüber hinaus wurden in diesem Bereich einige Höhenbäume kartiert sowie Brutvorkommen der planungsrelevanten Vogelart „Star“ nachgewiesen. Beide artenschutzrechtliche Fachgutachten sind Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Für alle Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt. Diese soll die fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gem. Artenschutzfachbeitrag gewährleisten.
Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten vom 08.03.2021:
...*Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zeitliche Restriktionen zur Gehölzrodung bzw. Bauverfahren, Vorgaben zum Bestandschutz während der Bauzeit, die Vorgabe zur Exposition von Ersatzstadien für den Star in angrenzenden Gehölzen, die Errichtung von Totholzpyramiden in Waldanlage und die Bereitstellung blühpflanzenreicher Nahrungshabitate durch Vorgaben der Entwicklung der geplanten öffentlichen Grünflächen können für alle nachgewiesenen Vorkommen der Vogel- und Fledermausarten sowie für die Vorkommen von Höhenbäumen und dem Einrichten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 8).* ...
- Entsorgung von Niederschlagswasser**
Für das gesamte Plangebiet ist gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes (§ 51 a LVG) die getrennte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers vorgesehen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dächern, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung von Schmutzwasser in den Regenwasserkanal ist unzulässig.
- Geotechnische Fachgutachten/Altlasten**
Die Fläche des Waldstadions wurde in der Vergangenheit zur Herstellung des Sportplatzes in verschiedenen Mächtigkeiten aufgelöst und begrädigt. Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen ist die Fläche unter der Bezeichnung "4310/2080" erfasst.
Das Ingenieurbüro Fritsch & Melchers hat im Auftrag der Stadt Waltrop seit dem Jahr 2012 mehrere Fachgutachten hinsichtlich der Eignung der Bodenflächen für eine mögliche Bebauung des ehemaligen Waldstadions mit Wohnbebauung vorgenommen. Eine aktuelle Stellungnahme findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan. Alle Gutachten sind Anlage zur Begründung.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251 991 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSöG).
- Bodenschutzgesetz**
Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) des Bodens festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die unterhalb der Bodenschicht und Bodenschichtoberfläche des Kreises Recklinghausen schnellstmöglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
Im Plangebiet befinden sich nach Auskunft der Karte des Geologischen Dienstes keine schutzwürdigen Böden.
Generell ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes jedoch zu beachten, dass einschneidende Böden der Vorsorgepflicht der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten haben.
Bodenlagerungen im Plangebiet sind zu beachten, wenn die entsprechenden Prüfräte der BBodSchV eingehalten werden. Für die Erstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten in der Fläche sind die Bodenschichten im Bereich der § 12 BBodSchV sowie die dazugehörigen DIN-Normen und Arbeitshilfen zu beachten.

7. Kampfmittelräumdienst

- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Landeswassergesetz (LVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Gesetz zum Schutz der Natur in NRW (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 534), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
 - Landesgesetz (LHundG NRW) vom 18.12.2002 (GV. NRW. S.656), in der zuletzt geänderten Fassung

STADT WALTROP

B-Plan Nr. 78 "Waldstadion"

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Datum	21.04.2021	Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Bearbeiter	S-n	ENTWURF
Maßstab	1:500	Gemarkung Waltrop, Flur 98, 96