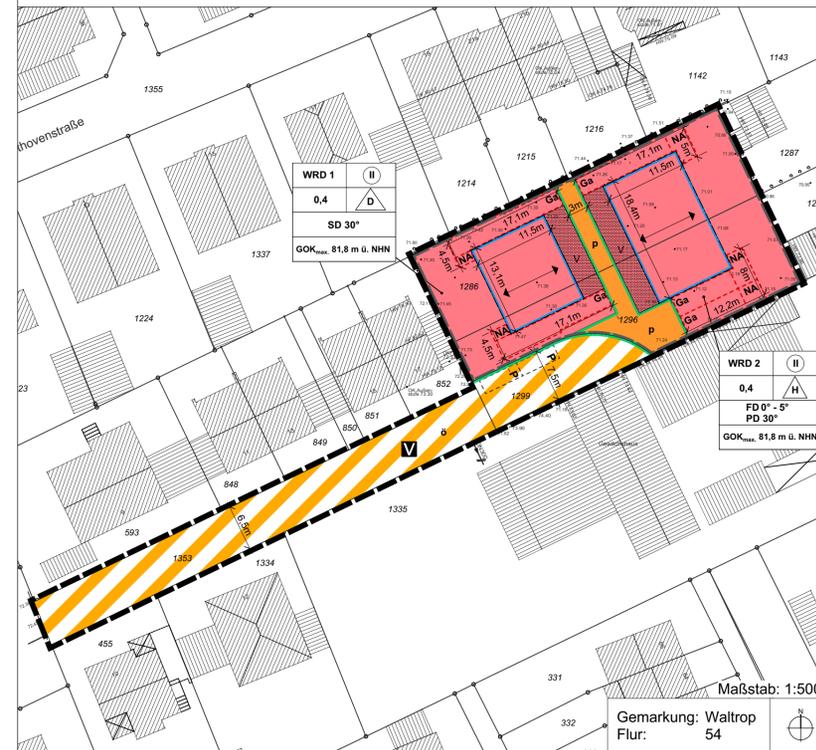


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 »Verdistraße«



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 »Verdistraße«



II.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
 - Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung**

In den Gebieten »Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung« WRD 1 und WRD 2 sind ausschließlich zulässig:

 - Wohngebäude
 - zugehörige Nebenanlagen, Garagen, Stellplatzanlagen sowie deren Zufahrten und Gärten
 - nicht störende Gewerbebetriebe ohne verkehrliche Zuflüsse (Liefer-/ Kundenverkehr) in Räumen bis 20 m² Größe
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundfläche des WRD 1 und WRD 2 darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 75 vom Hundert auf das maximale Maß von 0,7 überschritten werden.

II.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den Maßen in der Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen der Gebiete WRD 1 und WRD 2 erfolgt durch die Festlegung einer Gebäudeoberkante (GOK) als Maximalmaß.
Bei Gebäuden mit Satteldächern und Pultdächern gilt als Gebäudeoberkante der höchsten Punkt der Dachhaut eines Baukörpers.
Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als Gebäudeoberkante der höchste Punkt der Attika eines Baukörpers. Wird keine Attika gebaut, gilt als Gebäudeoberkante die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.
Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 - Eine Überschreitung der Baugrenze ist gegenüber der rückwärtigen Baugrenze (Doppelhaus: Baugrenze südwestlich des Doppelhauses; Hausgruppe: Baugrenze nordöstlich der Hausgruppe) durch offene Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO
 - Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je Doppelhaushälfte sowie je Reihenhaus (Einheit der Hausgruppe) maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Flachdächer der Gebäude sowie Garagen-Flachdächer sind mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen können z.B. für Photovoltaikanlagen zugelassen werden.
 - Verkehrsflächen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich« sind zwei öffentliche Parkplätze vorzuhalten.

I.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (gemäß § 9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
WRD Wohnen: Reihen- und Doppelhausbebauung
 - Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß z.B. 0,4

I.2 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- (gemäß § 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO und der PlanZV)
- Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse zwingend
GOK_{max} Gebäudeoberkante (Höchstmaß)

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenzen

5. Verkehrsflächen

- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - privat
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - öffentlich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie

6. Sonstige Planzeichen

- (gemäß § 9 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen Nebenanlagen und deren Zufahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Ga Zweckbestimmung Garage
 - NA Zweckbestimmung Nebenanlage

LEGENDE ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

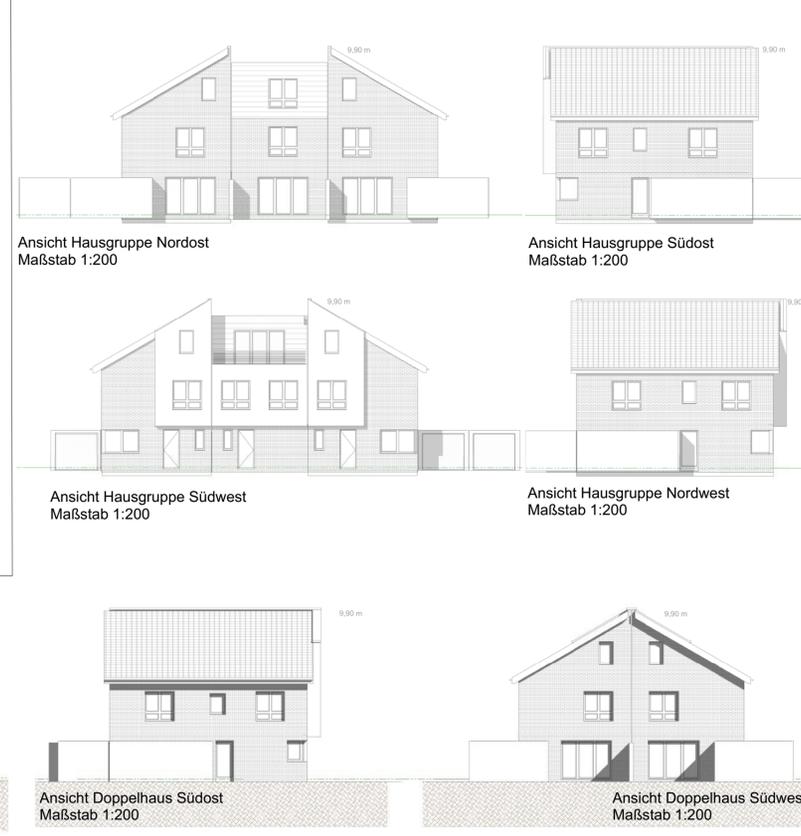
- Vorgartenbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Bemaßung
- Nutzungsabgrenzung
- Festsetzungen auf Grundlage von § 89 BauO NRW**
- SD Satteldach (mit Angabe der zulässigen Dachneigung, 30°)
- PD Pultdach (mit Angabe der zulässigen Dachneigung, 30°)
- FD Flachdach (mit Angabe der maximalen Dachneigung, 5°)
- Firststrichtung
- Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)**
- geplante öffentliche Parkplätze
- Bestandsdarstellungen**
- Bestandsgebäude
- Bestandsnebenanlage
- Flurstück
- Flurstücksnummer
- Bestandshöhen
- Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Dachform und Dachneigung	
Gebäudeoberkante	

LEGENDE ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- Bebauung
- Garagen und Nebenanlagen (NA)
- Terrassen
- private Grünflächen
- private Erschließung
- Stellplätze und Zufahrten
- Zuordnung der Garagen und NA
- Eingänge
- mögliche Grundstückspartitionierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter (Erschließungssituation)

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan



III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Materialien und Farben von Fassaden sowie Dächern**
Als Farbe für Dacheindeckungen sind nur dunkle, graue und antrazite Töne zulässig. Unabhängig von der o.g. Vorschrift sind Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen ist nur roter sowie rotbrauner Klinker zulässig.
Dabei sind die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachfarben sowie der Fassadenfarben und -materialien einheitlich auszugestalten.
 - Gestaltung von Vorgärten**
Die mit »V« gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen maximal zu 40% für befestigte Flächen wie Zuwegungen oder Hauseingänge versiegelt werden. Die unversiegelten Vorgartenbereiche sind zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

IV. HINWEISE

- Artenschutz**
In Bezug auf den Artenschutz ist zu beachten, dass in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die beabsichtigte Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden sollte.
Für einen Nistkasten im westlichen Grundstücksteil ist die Entnahme in den Wintermonaten bzw. eine Versetzung außerhalb des Eingriffsbereichs vor Beginn der Brutzeit zu beachten.
- Alltasten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Alltasten und keine Alltastenverdachtsflächen vor.
- Kampfmittelvorkommen**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen muss seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks Aok (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt werden. Hinweise zu Standardbearbeitungszeiten entnehmen Sie dem Aok, bei verlängerten Bearbeitungszeiten dem Webauftritt der Bezirksregierung Arnsberg z.B. unter <http://www.bra.nrw.de/479001>.

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme oder bei sonstigen Eingriffen in den Bodenorganoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) des Bodens festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen schnellstmöglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) der Stadt Waltrop und der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251/ 591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenschutzgesetz
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme oder bei sonstigen Eingriffen in den Bodenorganoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) des Bodens festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen schnellstmöglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Generell ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, dass einzubringende Böden die Vorsorgewerte des Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten haben.

Bodenumlagerungen im Plangebiet sind zulässig, wenn die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden. Für die Erstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten in den nicht versiegelten Bereichen ist der § 12 BBodSchV sowie die dazugehörigen DIN- Normen und Arbeitshilfen zu beachten.

Bergbau
Die vorbeschriebene Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Ickern“. Eigentümerin dieses Bergwerkfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft. Im Walterbe 10 in 45141 Essen. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	Satzungsbeschluss und Bekanntmachung
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Waltrop vom 15.04.2021 aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht worden am 16.04.2021.	Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom 30.06.2021 sowie der Ort, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am 16.04.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Waltrop, den 02.07.2021 gez. Mittelbach (Bürgermeister)	Waltrop, den gez. Mittelbach (Bürgermeister)
Offenlagebeschluss/ Offenlage	Bestandsangaben
Der Rat der Stadt Waltrop hat am 15.04.2021 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Planentwurf und die Begründung haben auf Grund der Bekanntmachung vom 16.04.2021 in der Zeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 öffentlich ausgelegt.	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die Planunterlagen hat den Stand vom 15.12.2020 (Topographie und Kataster) und 23.12.2020 (Aufteilung). Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Waltrop den 02.07.2021 gez. Mittelbach (Bürgermeister)	Recklinghausen, den 08.07.2021 Öffentl.best. Verm.-Ing.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (Artikel 1 des BauModG NRW GV. NRW, S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW, S. 516) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.2003 (GV. NRW, S. 255), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), 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

Stadt Waltrop

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 »Verdistraße«



Stand	31.05.2021	N	Planbearbeitung:
Bearb.			
Plangröße	DIN A1		
Maßstab	1:500		