Der Rat der Stadt Waltrop hat am 09.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldstadion" gem. § 2 (1) BauGB im Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am 22.01.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 16.09.2021

gez.
Mittelbach
(Bürgermeister)

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl.I.S. 3634).

Waltrop, den 16.09.2021
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dezernent)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 15.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldstadion" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Waltrop, den 16.09.2021

gez.
Mittelbach
(Bürgermeister)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind am 16.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Waltrop, den 16.09.2021

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dezernent)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 78 "Waldstadion" und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Waltrop, den 16.09.2021

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dezernent)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 09.09.2021 über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Der Rat der Stadt Waltrop hat den Bebauungsplan Nr. 78 "Waldstadion" und die Begründung am 09.09.2021 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Waltrop, den 16.09.2021

gez.
Mittelbach
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie der Ort, an dem der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am 17.09.2021 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Waltrop, den 17.09.2021

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez.
Scheiba
(Dezernent)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartografische Darstellung (Stand: 16.02.2021) werden als richtig bescheinigt.

Waltrop, den 16.09.2021

gez.
Kretschmer
(Dipl.-Ing. - ÖbVI)

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. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
z.B. GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl
z.B. max. FH 10,00 m — maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)

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

E — Einzelhäuser
H — Hausgruppen
Baugrenze

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

FH — Fläche für Gemeindedarf - KiTa

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

Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsberuhigter Bereich
P — Öffentliche Parkfläche
F — Öffentlicher Fußweg
F+R — Öffentlicher Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.1)
EE — Fläche für Versorgungsanlagen - Erneuerbare Energien (siehe textliche Festsetzung Ziffer 6.2)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

ö — Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.2)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (siehe textliche Festsetzung Ziffer 7.1 sowie Hinweis 2 Festsetzung von Bestandsbäumen)
BGL — 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 und 8.5)

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

RRB — Umgrenzung 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 sowie Hinweis 2 Festsetzung von Bestandsbäumen)
Baum als Hochstubben erhalten (siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.1 sowie Hinweis 2 Festsetzung von Bestandsbäumen)
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)
B — Begrünungsbereiche (siehe örtliche Bauvorschrift Ziffer 6.1)
Altablagerungsfläche/ 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
3,00 — Vermaßung in m
76,19 — geplante Straßenendausbauhöhe in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN) (gem. technischer Ausbauplanung des Büros Weber-Ingenieure GmbH)

Bestand

1000 — vorhandene Gebäude
Flurstücksnummer
Flur 98 — Flur
Flurstücke
Flurgrenze
Böschung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 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 Pultdächern eine max. Höhe der außeren Gebäudewände von 10,00 m und bei Flachdächern eine max. Höhe der außeren Gebäudewände von 9,00 m zulässig ist. Zulässig sind Staffelgeschosse, die allseitig mind. 1,00 m von der außeren Gebäudekante zurückspringen. Im Bereich der Treppenhäuser ist ein geringeres Zurücktreten von der außeren Gebäudekante zulässig.
Bezugspunkte sind die im Bebauungsplan eingezeichneten geplanten Straßenendausbauhöhen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen. In den WA-1 Baugebieten ist jeweils die Straßenendausbauhöhe maßgeblich, die dem Gebäude am nächsten liegt.
Die geplanten Straßenendausbauhöhen stammen aus der technischen Ausbauplanung, die durch das Büro Weber-Ingenieure GmbH erstellt wurde und zu jedermanns Einsicht im Fachbereich Stadtentwicklung bereitgehalten wird.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 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 Straßenfläche 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.

3. 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 Gebäudeseiten. 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 Hauseingangstreppen überdachen, die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten. Erforderliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

4. 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 Garagen ist im Bereich der WA-1 und WA-2 Baugebiete nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

5. 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 m³ und eine mittlere Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.
5.4 Im Bereich der mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereiche sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenstellplätzen unzulässig.
5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

6. 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 Versorgungseinrichtung für Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien festgesetzt.
6.2 An der Altenbrede wird der Bereich der bestehenden Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" festgesetzt.

7. 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 Haupterschließungsstichs ist eine begrünte öffentliche Platzfläche in einer Größe von 400 m² zulässig.

8. 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-/Gehölzgruppen aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation in der Qualität „verschulte Sträucher" und „Heister". Ergänzt werden diese Anpflanzungen durch punktuelle Baumpflanzungen. Zur Verwendung kommen standortgerechte, heimische Baumarten 2. Ordnung.
8.3 Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" wird mit einer standortgerechten Regelsaatmischung für extensiven Landschaftsrasen mit Kräuteranteil eingesät. Im oberen Böschungsbereich werden einzelne Erlen-Ufergehölze in der Qualität „Heister" gepflanzt. Die Fläche wird der natürlichen Entwicklung von gehölzfreien feuchten 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 Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Platz wird ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen 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 einzugrünen.

9. Bodeneingriffe im Bereich der sanierten Ablagerungsbereiche (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
9.1 Bei Bodeneingriffen ist die Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Die vorliegenden Bodenqualitäten im Bereich der Plangebietsfläche sind wie nachfolgend dargestellt gutachterlich ermittelt worden:
Unterhalb der Aufbereitungsendhöhe/ Übergabeebene (60 cm unter Planungsendhöhe) bis maximal 175 cm unter Aufbereitungsendhöhe/ 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 Aufbereitungsendhöhe/ Übergabeebene wieder eingebaut, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Wiederverwertung zu gewährleisten. Eine Verminderung von Bodenmaterial der einzelnen Aufbereitungsqualitäten 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 Böden entsprechend der Vorsorgewerte 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 Aufbereitungsendhöhe (60 cm unter Planungsendhöhe) hat die Verlegung einer Grabeperre (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) BauO NW)

1. Dächer
1.1 Zulässige Dachformen der Hauptbaukörper sind im Bereich der WA-1 Baugebiete:
Pultdach 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°
Pultdach mit einer Dachneigung von 10-15°
Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 5°
1.3 Die Festsetzungen gelten für die Dächer der Hauptbaukörper - für untergeordnete Baukörper, Garagen, Anbauten, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig.
1.4 Die Dächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren verwendet werden.

2. Reihenhäuser
2.1 Reihenhäuser sind in Bezug auf Traufe und Firsthöhen, Dachneigungen und Dachformen gleich auszuführen.
2.2 Die Fassadengestaltung (Fenster- und Türöffnungen) ist aufeinander abzustimmen, Materialien und Farben sind gleich auszuführen.

3. 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.

4. Fassadengestaltung
4.1 Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist rot bis rotbuntes sowie hellgraues bis anthrazitfarbenes Sichtmauerwerk, Holz (natur, weiß, gedeckte Farben lasiert oder gestrichen) weißer oder heller Putz, Putz in gedeckten, nicht leuchtenden Farben oder weißes Sichtmauerwerk (glatte oder gebürstete Oberfläche, ungelasiert, ggf. weiß geschlämmt) zulässig.
4.2 Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Baustoffimitaten.
4.3 Blockhäuser in Rundblockbauweise mit Kreuzverkämmungen bzw. Kreuzecken sind unzulässig. Blockhäuser in Verkantbauweise sind zulässig, soweit sie keine Kreuzverkämmungen bzw. Kreuzecken aufweisen.
4.4 Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.
4.5 Untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente (z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Fensterbänke, Stürze, Gesimse) können auch in anderen Materialien und gedeckten Farben ausgeführt werden.

5. 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.

6. Einfriedungen
6.1 Die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlicher Verkehrsfläche darf in den mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereichen nur in Form von Rasenkantensteinen oder Schnitthecken bis zu einer Höhe von 1,00 m erfolgen. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkrone - gemessen an der Grenze zwischen Straßenfläche und privater Grundstücksgrenze.
6.2 Als Einfriedungen der anderen Seiten der Baugrundstücke sind offene und begrünte Zäune und/ oder Hecken/ Schnitthecken 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 das Baufenster hinaus überschreiten dürfen.

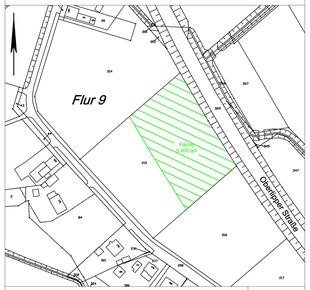
HINWEISE

1. 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.

2. Festsetzung von Bestandsbäumen
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten. Hiermit sind nicht nur die in der textlichen Festsetzung Ziffer 8.1 genannten Bestandsbäume innerhalb der nördlichen und südlichen öffentlichen Grünfläche gemeint, sondern auch alle anderen Bestandsbäume auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, der nördlich angrenzenden Spielplatzfläche sowie auf der südöstlichen Wohnbaufläche.

3. Verortung der Waldausgleichsfläche
Im Bebauungsplan befinden sich vorrangig im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes Flächen, die von der Forstbehörde im Waldkataster formal rechtlich als Wald deklariert sind. Größtenteils erfolgt in diesen Bereichen im Bebauungsplan die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Die erhaltenswerten Bestandsbäume bleiben innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen erhalten (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 8.1). Formal rechtlich werden die im Waldkataster erfassten Flächen in einer Größe von 2.600 m² in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald & Holz gem. Landesforstgesetz auf Waltroper Stadtgebiet außerhalb des Aufstellungsbereiches im Verhältnis 2:1 (Ausgleich : Eingriff) ausgeglichen. Die Fläche zum Waldausgleich mit der Gemarkung Waltrop, Flur 9, Teilfläche aus Flurstück 215 hat eine Größe von 5.200 m², wird mit standortgerechten Gehölzen in der Qualität "Heister" erstmalig aufgeforstet und ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes vertraglich gesichert worden. Die genaue Verortung auf dem genannten Flurstück kann der Kartendarstellung entnommen werden. Eine nähere Beschreibung der Maßnahme befindet sich auf den Seiten 19-21 der Begründung zum Bebauungsplan.

Verortung der Waldausgleichsfläche



Zu 3.: Verortung der Waldausgleichsfläche			
Bearbeiter	Sn	Gemarkung Waltrop	
Maßstab	1:1.500	Flur 9, Flurstück 215 teilweise	N

3. Maßnahmen Artenschutz
Bereits 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 Höhlenbäume statt. Im Ergebnis wird im Gegensatz zum ursprünglichen Gutachten aus 2013 aus artenschutzrechtlicher Sicht ein teilweiser Erhalt des südlichen Baumbestandes als Fledermauskorridor empfohlen.
Darüber hinaus wurden in diesem Bereich einige Höhlenbäume 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. Baufeldfreimachung, Vorgaben zum Bestandsschutz während der Bauzeit, die Vorgabe zur Exposition von Ersatznistkästen für den Star in angrenzenden Gehölzen, die Errichtung von Totholzpyramiden in Waldrandlage und die Bereitstellung brutplatznaher Nahrungshabitate durch Vorgaben der Entwicklung der geplanten öffentlichen Grünflächen) können für alle nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermusarten Beeinträchtigungen und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 8).“…

3. Entsorgung von Niederschlagswasser
Für das gesamte Plangebiet ist gemäß des Bestimmungen des Landeswassergesetzes (§ 51 a LWG) die getrennte Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers vorgesehen.
Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung von Schmutzwasser in den Regenwasserkanal ist unzulässig.

4. Geotechnische Fachgutachten/ Altlasten
Die Fläche des Waldstadions wurde in der Vergangenheit zur Herstellung des Sportplatzes in verschiedenen Mächtigkeiten aufgefüllt und begradigt. Im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen ist die Fläche unter der Bezeichnung "4310/2080" erfasst.
Das Ingenieurbüro Firchow & 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.

5. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (0251/ 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

6. Bodenschutzgesetz
Sollten während der Bauarbeiten organoleptische 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.
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 einzubringende Böden die Vorsorgewerte der 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 dazugehörenden DIN-Normen und Arbeitshilfen zu beachten.

7. Kampfmittelräumdienst
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO 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 (LWG) 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. 934), 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
- Landshundegesetz (LHundG NRW) vom 18.12.2002 (GV. NRW. S.656), in der zuletzt geänderten Fassung
- Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFoG), Bekanntmachung der Neufassung vom 24.04.1980

STADT WALTROP

B-Plan Nr. 78 "Waldstadion"

Deutsche Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs-und Katasteramtes des Kreises Recklinghausen vom 27.02.2001

Datum			
Bearbeiter	Sn		N
Maßstab	1:500	Gemarkung Waltrop, Flur 80, 96	

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