

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN (Normal Höhe Null) siehe textliche Festsetzung Nr.2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

Ga Garagen

RRB Regenrückhaltebecken

Wasserflächen gem. § 31 WHG

**BESTANDSSTÄRTUNGEN UND HINWEISE**

Flur 10 Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 Flurstücknummer

Gebäude mit Hausnummer

Abbruch Gebäude

57,16 Bestandshöhe in Meter ü. NHN

Bestandsbaum

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Böschung geplant

Böschung vorhanden

HBP Höhenbezugspunkt (Angabe in m über NHN)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 10) BauNVO)

1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, S. 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.2 Im Rahmen der unter 1.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich in Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>.

1.4 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungststätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 5,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

**4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. §§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. (3) BauGB und § 12 (6) BauNVO)

4.1 Die Höhenlage der festgesetzten Fläche für Stellplätze wird mit max. 58,60 m ü. NHN festgesetzt. Abweichungen um bis zu 50 cm sind zulässig.

**5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Soweit es die vorhandenen Bodenverhältnisse zulassen, sind Stellplätze so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen, b > 2 cm).

**6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Der Böschungsbereich innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantzenden Fläche ist flächendeckend mit einer 2-reihigen Reihenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als Feldgehölzstruktur mit einem Pflanzabstand bis 1,25 m versetzt und mit einem Saum in den Randbereichen zur Stellplatzfläche und zum Regenrückhaltebecken auszuführen. Die Pflanzqualität der anzupflanzenden Sträucher wird auf mindestens 2 x v, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm festgelegt. Bei einem Ausfall von Ersatzpflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit der festgesetzten Pflanzqualität aus der Erstpflanzung vorzunehmen.

6.2 Die sonstigen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantzenden Flächen sind ebenfalls flächendeckend mit einer Reihenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als mehrreihige Feldgehölzstruktur mit einem Pflanzabstand bis 1,25 m versetzt und mit einem Saum in den Randbereichen auszuführen. Pro angefangenen 50 m<sup>2</sup> ist jeweils 1 standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Dabei sind mittelkrönige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung) und kleinkrönige Laubbäume (Bäume 3. Ordnung) in einem gleichmäßigen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Pflanzqualität der anzupflanzenden Sträucher wird auf mindestens 2 x v, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm festgelegt. Die Pflanzqualität der anzupflanzenden Bäume auf mindestens Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, 4 x v. Dabei sind Wildformen zu verwenden. Bei einem Ausfall von Gehölzstrukturen sind Ersatzpflanzungen mit der festgesetzten Pflanzqualität aus der Erstpflanzung vorzunehmen.

## HINWEISE

**1 ARTEMSCHUTZ**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzgesetzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen. Erforderliche Abbruchmaßnahmen sind zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln nur zwischen dem 01.08. – 28/29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Vor einem Eingriff sind für die Arten Feldspektrum, Star und Zwergfledermaus vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. Fachgutachten (OekoPlan münster, 06.04.2020) zu realisieren. Für die Arten sind geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld zu errichten. Die Maßnahmen sind im Sinne von CEF-Maßnahmen im Vorfeld der Abbrucharbeiten der Gebäudebestände durchzuführen.

**2 DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**3 KAMPFMITTEL**

Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaustrub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesetzungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

**4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutschriften und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 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. 3761), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV NRW, S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.05.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV NRW, S.822), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 866), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (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.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

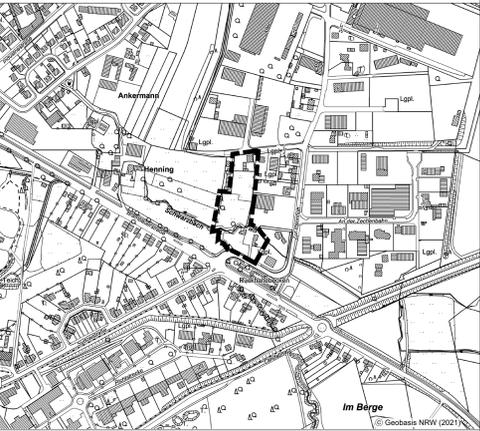
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV NRW, S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2021 (BGBl. I S. 546), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Stadt Waltrop**  
Bebauungsplan Nr. 97  
"Böttcherstraße"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	21.02.2022
Bearb.	CL / KW
Plangröße	106 x 76
Maßstab	1:500

Planbearbeitung:

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Böttcherstraße" gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am 18.06.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 08.04.2022

gez. Mittelbach (Bürgermeister)

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Waltrop, den 08.04.2022

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden:

a) Der Termin der Bürgerbeteiligung ist am 18.06.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.  
b) Jedem Bürger ist am 28.06.2021 im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit gegeben worden, die Planung zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern.

Waltrop, den 08.04.2022

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 02.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 "Böttcherstraße" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Waltrop, den 08.04.2022

gez. Mittelbach (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 02.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 "Böttcherstraße" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Waltrop, den 08.04.2022

gez. Mittelbach (Bürgermeister)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist am 06.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Waltrop, den 08.04.2022

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat vom 14.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 öffentlich ausgelegt.

Waltrop, den 08.04.2022

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 07.04.2022 über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen.

Der Rat der Stadt Waltrop hat diesen Bebauungsplan und die Begründung am 07.04.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Waltrop, den 08.04.2022

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 12.04.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Waltrop, den 12.04.2022

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie der Ort, an dem der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am 12.04.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Waltrop, den 12.04.2022

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)