

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
 Flur 10 Flurnummer
 Flurstücksgrenze
 123 Flurstücknummer
 Gebäude mit Hausnummer
 Abbruch Gebäude
 57,16 Bestandhöhen 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. 559 unter der fkt. 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 im 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 m².
 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, Vergnügungstätigkeiten) 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 Betriebsanlagelängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW 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 90 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)
 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 Feldeholzstruktur mit einem Pflanzabstand bis 1,25 m versetzt und mit einem Saum in den Randbereichen zur Stellplatzfläche und zum Regenerückhaltebecken auszuführen. Die Pflanzqualität der anzupflanzenden Sträucher wird auf mindestens 2 x v., ohne Ballen, Höhe 60-100 cm festgelegt. Bei einem Ausfall von Strauchpflanzungen 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 Feldeholzstruktur mit einem Pflanzabstand bis 1,25 m versetzt und mit einem Saum in den Randbereichen auszuführen. Pro angelegten 50 m² ist jeweils 1 standortgerechter Laubbäum 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 ARTENSCHUTZ
 Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gebietsnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.

2 DENKMALSCHUTZ
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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 Erdausbau außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verfallene Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 Gültigkeiten 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. 3746).
Planzichenverordnung 1990 (PlanZ 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. 666), 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 (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.05.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

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
 Mittelbach (Bürgermeister)

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 Waltrop, den
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag
 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 bis einschließlich öffentlich ausliegen.
 Waltrop, den
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag
 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
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag
 Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)

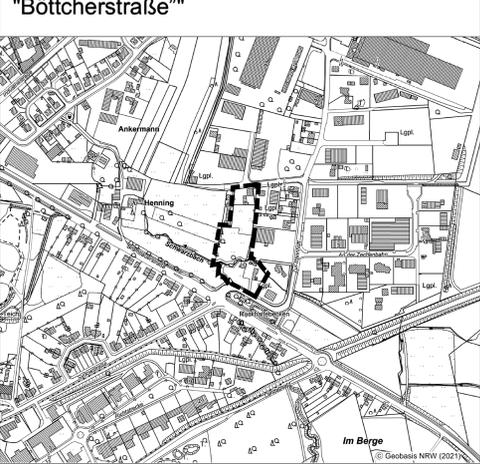
Der Rat der Stadt Waltrop hat am über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen.
 Der Rat der Stadt Waltrop hat diesen Bebauungsplan und die Begründung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
 Waltrop, den
 Mittelbach (Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie der Ort, an dem der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, sind am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Waltrop, den
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Im Auftrag
 Scheiba (Dezernent Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen)

Stadt Waltrop

Bebauungsplan Nr. 97 "Böttcherstraße"



Planübersicht 1 : 5.000	Stand 15.11.2021	Entwurf zur Öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB
	Bearb. CL / KW	
	Plangröße 106 x 76	
	Maßstab 1:500	0 5 10 15 20 30 m
Planbearbeitung:		