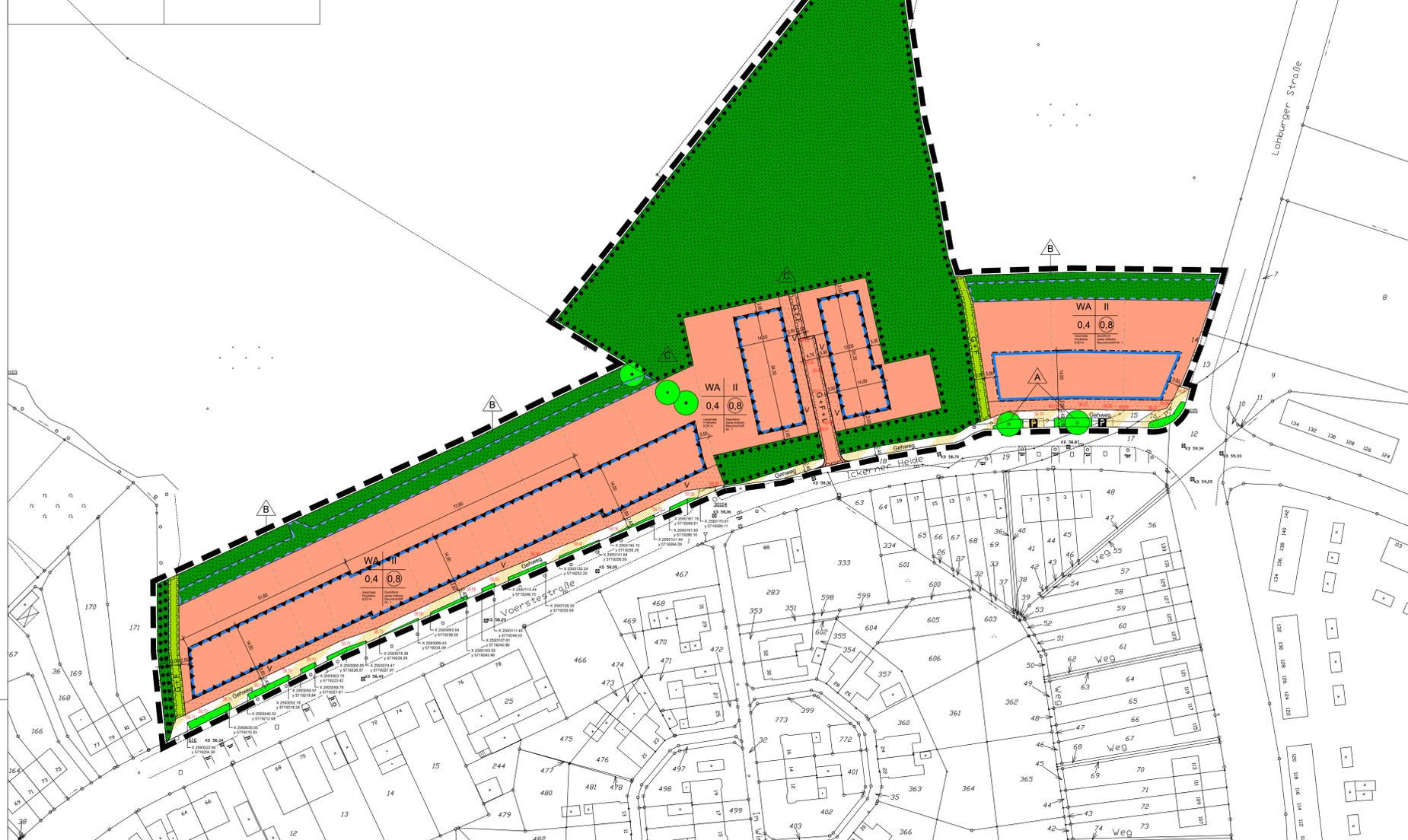


Die Stadt Waltrop hat ein ergänzendes Verfahren zur Heilung vorgenommen. Der Rat der Stadt Waltrop hat die erneuerte öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Planentwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis einschließlich ... erneut öffentlich ausgesetzt.

Waltrop, den ...
Der Bürgermeister

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. Der Bebauungsplan wird damit gem. § 214 (4) BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt.

Waltrop, den ...
Der Bürgermeister



Der Rat der Stadt Waltrop hat am 22.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Voorsterstraße" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 26.04.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist am 08.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 "Voorsterstraße" und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Waltrop, den 25.02.2011
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von über einem Monat vom 16.11.2010 bis einschließlich 16.12.2010 öffentlich ausgesetzt.

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 24.02.2011 über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen. Die textlichen Änderungen nach öffentlicher Auslegung sind gem. Ratbeschluss als Blauvermerk gekennzeichnet.

Waltrop, den 25.02.2011
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 04.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 "Voorsterstraße" und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist am 08.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB.

Waltrop, den 25.02.2011
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 24.02.2011 über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen. Die textlichen Änderungen nach öffentlicher Auslegung sind gem. Ratbeschluss als Blauvermerk gekennzeichnet.

Waltrop, den 01.03.2011
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

HINWEISE

1. Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
Den textlichen Festsetzungen nach Ziffer 9 liegen die Ermittlungen zum Bestand, zur Bewertung der Eingriffe und zur Gestaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, zugrunde. Im Plangebiet selber können Ausgleichsmaßnahmen nur von ca. 51,10 % in Form von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, die Eigenentwicklung der heutigen Gartenfläche und der Grünlandbrache in ein standortgerechtes Gehölz und durch Anpflanzung einer 5,00m breiten Hecke vorgenommen werden, die zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Baugelbietes beitragen. Der restliche Kompensationsbedarf kann nicht im Bebauungsgelände gedeckt werden. Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs wird eine 4,718 m große intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche in eine extensive Grünlandfläche (Gemarkung Ickern, Flur 10, Flurstück 131 teilweise in der Größe von 4,718 m²) umgewandelt. Damit kann der Eingriff zu 100% ausgeglichen werden.

2. Entsorgung von Niederschlagswasser
Für das gesamte Plangebiet ist gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes (§ 51 a LWG) die getrennte Ableitung des Schutz- 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.

3. Bodenkennlinie
Bei Bodenkennlinien können Bodenkennlinie (kulturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Stadt Waltrop, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der LWL-Archiblogie für Westfalen - Außenstelle Münster (0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSaG).

4. Bodenschutzgesetz
Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten. Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organisch aufbereitete Bodenmaterial eingefahren werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

5. Begründung der Gebäude
Eine Dach- und Fassadenbegründung wird aus ökologischen Gründen empfohlen.

6. Kampfmittelräumdienst
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bestand
vorhandene Gebäude
Bestandshöhen in m über NN (Bezugspunkt für Höhenfestsetzung)

Die Bezirksregierung Arnsberg teilte mit Schreiben vom 20.07.2010 mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt wurden. Dabei handelt es sich um die beiden Blindgängerverdachtspunkte 2015 und 2016. Daher ist vor jeglicher Aufnahme von Bauarbeiten frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Stadt Waltrop Kontakt aufzunehmen.

7. Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet
Laut Stellungnahme der RAG (Schreiben vom 28.04.2010, Az: BG G1 The) hat es lediglich in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet gegeben. Nach heutiger Planung- und Kenntnisstand sind daher Anpassungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBodG) nicht erforderlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642)
- Landesbaubehörde für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 988), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und (2) BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1)
-----------	--

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe 9,50 m	maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1 und 2.3)

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

	Baugrenze
--	-----------

Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkplätze

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB und § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
--	---

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) und (4) BauGB und § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

	Flächen für die Landwirtschaft
--	--------------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB und § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

	Bäume anpflanzen
	Baum erhalten
	Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) Nr. 6 und (4) BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
	Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anwohner, Fußgänger und Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen
	Geh-, Fahr und Leitungsrechte zu Gunsten der Anwohner und Fußgänger sowie der Versorgung des Plangebietes
	Vorgartenbereiche

Örtliche Bauvorschriften

siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1 und 2

zulässige Dachneigung und -form als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)

	geplante Grundstücksgrenzen
	geplante Parkplätze im öffentlichen Straßenraum
	geplanter Gehweg
	Vermaßung in m
	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Für das allgemeine Wohngebiet WA sind die nach § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4, 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Solarerweiterungen / Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn die Anlagen auf dem Gebäude errichtet werden (Garagendächer, Dachflächen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Geschosszahl beträgt 2 Vollgeschosse. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Die zulässige Bauweise ist die Bauweise II. Die zulässige Baulinie ist die Baulinie II. Die zulässigen Baugrenzen sind die Baugrenzen II. Die zulässigen Verkehrsflächen sind die Verkehrsflächen II. Die zulässigen Grünflächen sind die Grünflächen II. Die zulässigen Wasserflächen sind die Wasserflächen II. Die zulässigen Flächen für die Landwirtschaft und Wald sind die Flächen für die Landwirtschaft II. Die zulässigen Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft II.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) sind zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig sind.

4. Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
4.1 Garagen und Carports müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. des Carports, einen Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. 4.2 Garagen und Carports müssen, gemessen von der Frontseite der Garage bzw. des Carports, einen Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5. Nebenanlagen (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)
5.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, mit Ausnahme von Gartenschuppen und Gartenschuppen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. 5.2 Gartenschuppen und Gartenschuppen dürfen eine Größe von 20 m² und eine mittlere Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

5.3 Im Bereich der mit "V" gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenstellplätzen unzulässig.

5.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
6.1 Die Baumscheiben entlang der vorhandenen Erschließungsstraße werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Alle in diesen Bereichen vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

7. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
7.1 Alle im Plangebiet vorhandenen Grünbestände werden als private Grünflächen festgesetzt. Ziel ist die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen.

7.2 Angrenzend an den Entwässerungsgraben ist ein privater Grünstreifen festgesetzt um den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft anteilmäßig innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Weiterhin soll die Begrünungsmaßnahme als Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild dienen.

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 Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen sind 2 mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort variabel. Die Baumstämme sind mit wasserdurchlässigen Baumscheiben in einer Größe von mindestens 10 m² anzulegen und vor Überfahrungen zu schützen.

8.2 Die an den Entwässerungsgraben festgesetzten Grünflächen sollen das Ziel haben, den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft anteilmäßig innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Die Flächen, Breite 5 m, sind mit einer 3-4 reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle 8 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Es sind Baum- und Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

8.3 Innerhalb der privat festgesetzten Grünflächen sind alle dort vorhandenen Grünstrukturen Gehölze zu erhalten. Weiterhin wird innerhalb der Dreiecksfläche im Norden des Plangebietes, die als private Grünfläche festgesetzt wurde, eine 5,00 m breite Abpflanzung (Maßnahme C) aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gepflanzt.

8.4 Die vorhandenen Baumstrukturen im Bereich der Voorsterstraße sind zu erhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
9.1 Maßnahme A: Straßenbäume im Straßenraum sind 2 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht in mind. 10 m² offene Baumscheiben zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Art zu verwenden:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
9.2 Maßnahme B: 3-reihige bewachsene Hecke Die mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Flächen, Breite 5,00 m, sind mit einer 3-4 reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle 8,00 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Es sind Baum- und Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
Überhälter:
Qualität: Hochstamm 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
Quercus robur Steichele
9.3 Maßnahme C: Entwicklung eines Gehölzbestandes Die mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Flächen sind für die Nutzung genommen und Eigenentwicklungen müssen dem Entwicklungsziel Gehölz. Entlang der Grundstücksgrenzen der neu entstehenden Bebauung wird eine 5,00 m breite Abpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gepflanzt. Es sind Baum- und Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
Pflanzliste:
Baumarten:
Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Alnus glutinosa Erle
Carpinus betulus Hainbuche
Populus tremula Zitterpappel
Quercus robur Steichele
Straucharten:
Pflanzqualität: Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Cataebus monogyna eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Salix caprea Bruchweide

10. Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 14 BauNVO)
Die externe Maßnahme beinhaltet die Umwandlung einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in eine extensive Grünlandfläche (Gemarkung Ickern-Henrichsburg, Flur 10, Flurstück 131 teilweise) in der Größe von 4,718 m² - siehe dazu die beauftragte Karte. Damit kann der Eingriff zu 100% ausgeglichen werden. Die Ergebnisse eines beauftragten faunistischen Gutachtens wurden in den Umweltbericht einarbeitet. Es wird in der Ickerner Heide für die betroffene Feldmausart: Braunes Langohr ein Waldbereich aus der Nutzung genommen (Gemarkung Waltrop, Flur 117, Flurstück 45) und 10 Feldmausarten für die Art angebracht.

11. Passive Lärmschutzmaßnahmen
Da am Tag keine Überwachungen und in der Nacht nur geringfügige Überschreitungen auch in den oberen Geschossen auftreten, müssen Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude berücksichtigt werden. Wenn sichergestellt wird, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden, so können Menschen, die sich in Wohn- und Arbeitsräumen innerhalb des Gebäudes aufhalten, vor unzumutbarer Belästigung durch Schall geschützt werden. Hierzu sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile (gemäß DIN 4109 Tabelle 8) einzuhalten, die über die Lärmpegelbereiche und die zu schützenden Raumarten bestimmt werden.
Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile von 30 dB betragen muss. Die Fenster sind gem. VDI Richtlinie 2716 einzubauen. Dabei handelt es sich um Fenster der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30 - 45 dB).

2. Drempe / Soekel
2.1 Bei zweigeschossigen Gebäuden ist bezogen auf einen über dem 2. Vollgeschoss befindlichen Dachboden eine max. Drempehöhe von 0,40 m, gemessen innen ab Oberkante Rottdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.

3. Doppelhäuser/ Garagen/ Nebenanlagen
3.1 Doppelhäuser sind in Bezug auf Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Dachformen, Materialien und Farben gleich auszuführen.

4. Fassadengestaltung
4.1 Als Fassadenmaterial für die Außenwände ist rot- bis rotbraunes sowie hellgraues bis anthrazitfarbenes Sicht-Verblendmauerwerk, Holz (natürlicher, weiß, gedeckter Farbton, lasiert oder gestrichen) weißer oder heller Putz, Putz in gedeckten Farben oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (glatte oder geribbte Oberflächen, unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) zulässig.

5. Vorgärten
Die mit "V" gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen maximal zu 50% für befestigte Flächen wie Zuwegungen, Hauseingänge oder Stellplatzflächen versiegelt werden. Die unversiegelten Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

6. Einfriedigungen
6.1 Die Abgrenzung zwischen privatem Vorgarten und öffentlicher Verkehrsfläche darf in den mit "V" gekennzeichneten Vorgartenbereichen nur in Form von Rasenkantensteinen oder Sichthecken bis zu einer Höhe von 1,20 m erfolgen. Bezugspunkt ist die Oberfläche der Straßenkante - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude.

7. Stützmauern
Stützmauern sind zu den Nachbargrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,40 m grundstückszulässig. Ausnahme kann eine höhere Stützmauer zugelassen werden, soweit sie als Befestigungselement von Geländeveränderungen technisch erforderlich ist und mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes abgeprochen ist.

FACHGUTACHTEN

- Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung Voorsterstraße in Castrop-Rauxel - Ergebnisbericht - September 2010 (Ingenieurgesellschaft Stoiz mbH, Neuss)
- Faunistische Untersuchung und Artenschutzfachbeitrag zum geplanten Bebauungsplan Voorsterstraße, Stadt Waltrop, September 2010 (Holger Meinig, Werther, im Auftrag von Grünkonzept Coesfeld)

Verortung Ausgleichsfläche

Datum: Januar 2023, Gemarkung Henrichsburg, Flur 10, Flurstück 131
Maßstab: 1:2.000

STADT WALTROP
B-Plan Nr. 71 "Voorsterstraße"
Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Datum: Januar 2023, Gemarkung Waltrop, Flur 118
Maßstab: 1:1.000

Dieser Plan besteht aus der zeichnerischen Darstellung mit den textlichen Festsetzungen. Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung inkl. Umweltbericht beauftragt, aus dem die Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft hervorgeht.