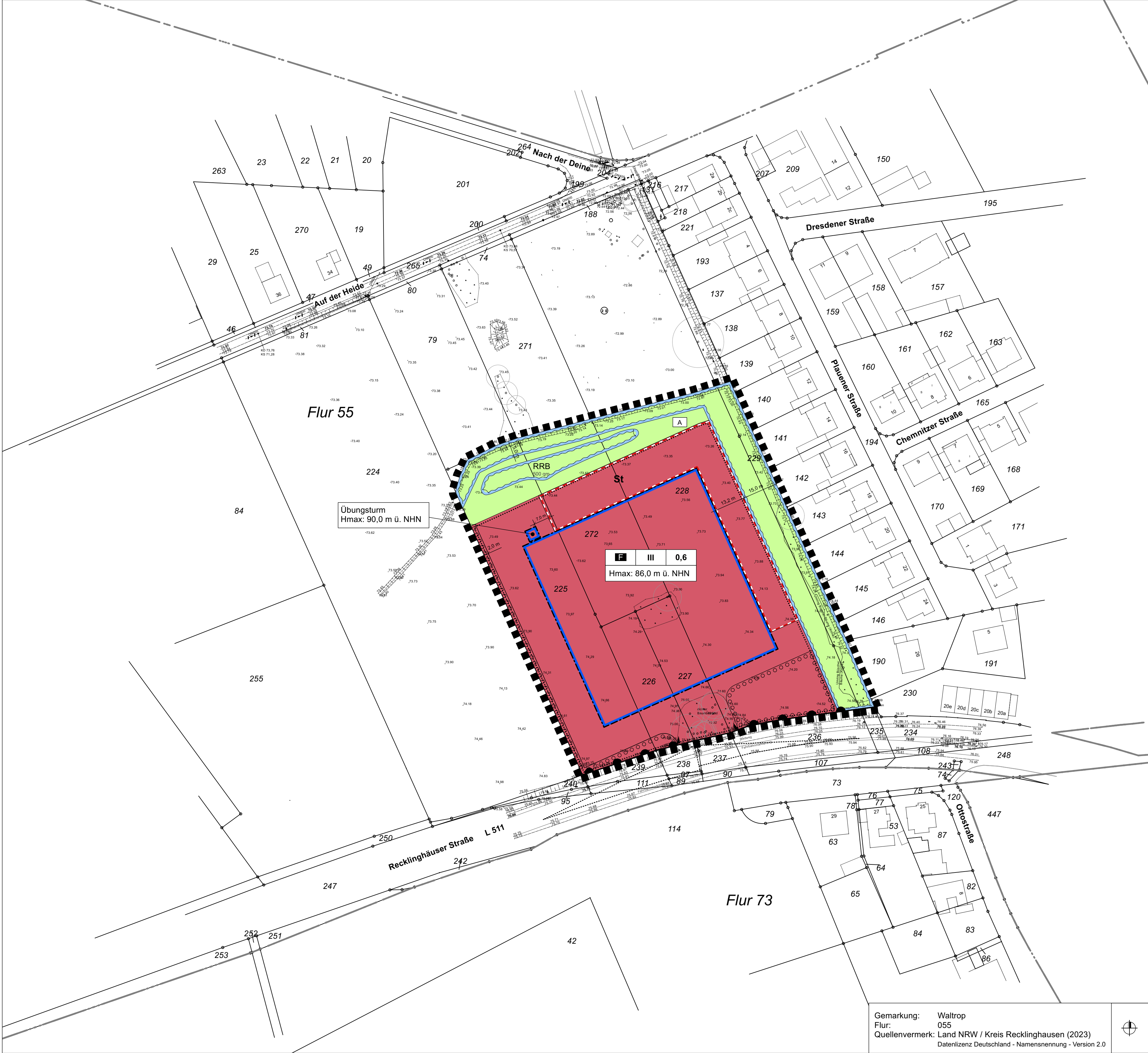




AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Waltrop hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuer- und Rettungswache" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden. Waltrop, den _____ (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 _____ Sebrantke	Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist folgendermaßen durchgeführt worden: a) Der Termin der Bürgerbeteiligung ist am öffentlich bekannt gemacht worden. b) Jedem Bürger ist am im Rahmen der Bürgerbeteiligung die Möglichkeit gegeben worden, die Planung zu erörtern und sich hierzu mündlich oder schriftlich zu äußern. Waltrop, den Die Bürgermeisterin Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag _____ Sebrantke		Der Rat der Stadt Waltrop hat am den Entwurf des Bebauungsplanes "Feuer- und Rettungswache" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Waltrop, den _____ (Bürgermeister)
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist am ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag _____ Sebrantke	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag _____ Sebrantke	Der Rat der Stadt Waltrop hat am über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Der Rat der Stadt Waltrop hat diesen Bebauungsplan und die Begründung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Waltrop, den _____ (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 _____ Sebrantke	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartografische Darstellung (Stand) werden als richtig bescheinigt. Waltrop, den _____ (Dipl.-Ing. - ÖbVI)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuer- und Rettungswache

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Stellplätze

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 55

Flurnummer

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

RRB

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in Meter ü. NHN

Bestandsbaum

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)
In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“ sind nur Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes einschließlich der erforderlichen Sozialräume, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m allgemein zulässig.
2.3 Grundflächenzahl
Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
3.1 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind gem. § 12 (6) BauNVO grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Bereichen (St) zulässig.
3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Flächen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
4.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
Sträucher - Str 2xv (80/100, 100/150):
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Rosa canina - Hundrose
Im Plangebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/Krautermischung anzusetzen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Die zu fällenden Gehölze sollen unmittelbar vor und ggf. auch während der Fällung im unbebauten Zustand auf das Vorhandensein von Höhlen, Spalten und Nestern sowie aktuelle Fledermausvorkommen untersucht werden.
Fall- und Rodungsarbeiten müssen schonend von Hand mit kleinem Gerät und mit kontrollierten Schnittmaßnahmen durchgeführt werden. Stämme bzw. Stamm- und Aststücke sind behutsam abzulegen. Um Eingriffe in den Boden und die Krautschicht zu vermeiden, ist auf den Einsatz schwerer Maschinen sowie auf Mulchen oder Fräsen zu verzichten.
Während der gesamten Arbeiten ist durch eine fachkundige Person auf mögliche Quartiere bzw. das Vorkommen von Tieren und Nestern zu achten. Sollte hierbei die Anwesenheit von Tieren (insbesondere geschützter Tiere) oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Zudem ist beim Fund geschützter Arten unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Recklinghausen zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und ergriffen werden können.
Die Baufeldräumung soll nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen.
Bei Bauarbeiten im Frühjahr und Sommer ist sicherzustellen, dass sich keine Brutplätze im Baufeld befinden.

Um eine Störung oder Tötung von Amphibien im potenziellen Winterquartier zu vermeiden, sollten Bodenarbeiten im Bereich der Gehölzbestände (z.B. Abschieben von Oberboden) im Zeitraum von April bis Oktober (außerhalb der Winterruhephase) durchgeführt werden.

Lichtemissionen sind so weit wie möglich zu begrenzen. Die Beleuchtung mit künstlichen Lichtquellen ist auf ein Minimum zu beschränken, um Auswirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse, nachtaktive Vögel und Insekten zu verringern. Außenbeleuchtungen und alle Beleuchtungskörper sind so anzulegen, dass sie das Licht in das Innere des Betriebsgeländes und nach unten abstrahlen.

2 KAMPPFMITTEL
Auf dem Baugrundstück ist bei den Baumaßnahmen besondere Vorsicht und Sorgfalt geboten, da das Plangebiet laut Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu den Flächen mit Artilleriebeschuss gehört.
Weist bei Durchführung der Baumaßnahme der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe über die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3 DENKMALSCHUTZ
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 dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen 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 (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Waltrop, Fachbereich Stadtentwicklung – Bereich Stadtplanung, Münsterstraße 1, 45731 Waltrop 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. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Pflanzanlagenverordnung 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), 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) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Waltrop

Bebauungsplan Nr. 106

"Feuer- und Rettungswache Waltrop"

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	18.03.2024	Vorentwurf
Bearb.	NB / NV / EB	
Plangröße	88 x 63	
Maßstab	1:1.000	

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daufer Straße 15 • D-48653 Coedfeld
Telefon: 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de