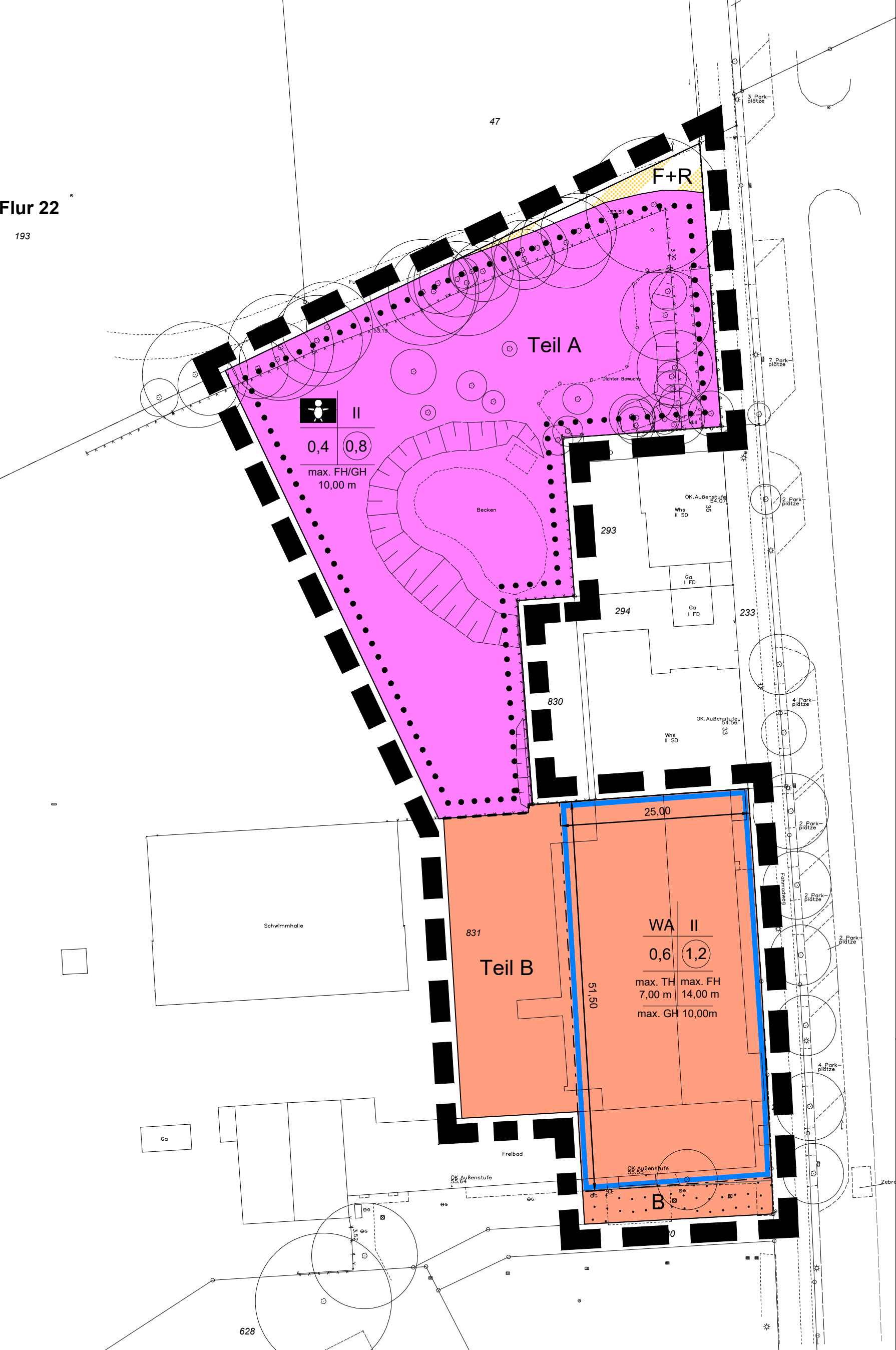




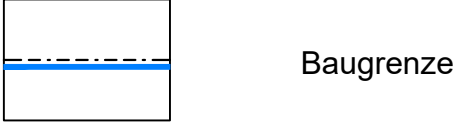
Der Rat der Stadt Waltrop hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad" gem. § 2 (1) BauGB im Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am öffentlich bekannt gemacht worden. Waltrop, den Mittelbach (Bürgermeister)	Der Rat der Stadt Waltrop hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 "KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad" und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem § 3 (2) BauGB beschlossen. Waltrop, den Mittelbach (Bürgermeister)	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 "KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad" und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag Sebrantke (Dezernentin)
Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom (BGBl.I.S. 3634). Waltrop, den Der Bürgermeister Fachbereich Stadtentwicklung Im Auftrag Sebrantke (Dezernentin)	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 (Dezernentin)	Der Rat der Stadt Waltrop hat am über sämtliche im Laufe des Verfahrens eingegangene Stellungnahmen beschlossen. Der Rat der Stadt Waltrop hat den Bebauungsplan Nr. 104 "KiTa Riphaustraße/ Wohnprojekt ehemaliges Allwetterbad" und die Begründung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Waltrop, den Mittelbach (Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

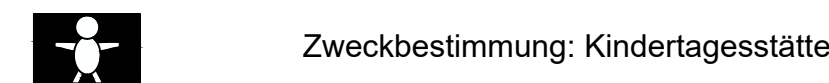
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) und (2) BauNVO)

z.B. WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl
z.B. GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
z.B. max. TH 7,00 m	maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)
z.B. max. FH 14,00 m	maximale Firsthöhe bei Satteldächern (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)
z.B. max. GH 10,00 m	maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.1)

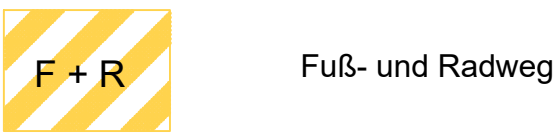
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO)



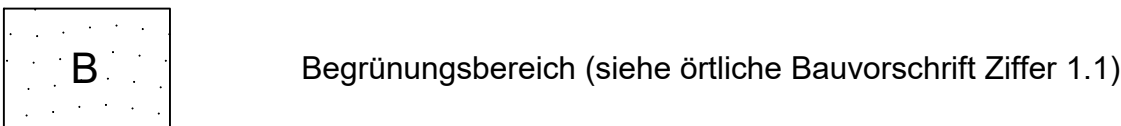
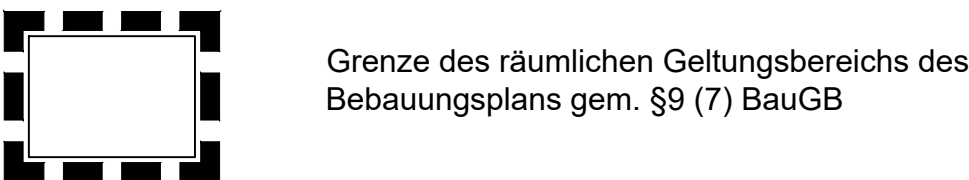
Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)



Verkehrsflächen



Sonstige Planzeichen



Bestandsdarstellung und Hinweise

1000	Flurstücknummer
Flur 98	Flur
	Flurstücke
	vorhandene Gebäude
	Böschung

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 bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Waltrop, den

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Im Auftrag

Sebrantke (Dezernentin)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO**

Für das allgemeine Wohngebiet WA 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)
 - Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „KiTa“ sind nur der Kindertagesstätte dienende Einrichtungen und Anlagen 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)**
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) - Gebäudehöhen
Die Firsthöhe eines Satteldaches darf im WA-Baugebiet die Höhe von 14,00 m nicht überschreiten, die Traufhöhe darf maximal 7,00 m betragen. Die maximale Gebäudehöhe bei einem Flachdach bis max. 10° Neigung beträgt 10,00 m. Zulässig sind Staffelgeschosse, die allseitig mind. 1,00 m von der äußeren Gebädekante zurückspringen. Im Bereich der Treppenhäuser ist ein geringeres Zurücktreten von der äußeren Gebädekante zulässig.
Auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt die maximale First-/ Gebäudehöhe 10,00 m.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

 - Im Bereich des WA Baugebietes sind Garagen/ Carports mit Dachbegrünung, Tiefgaragen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen dürfen nur errichtet werden, wenn das Wurzelwerk der Bestandsbäume nicht beeinträchtigt wird.
- Im mit "B" gekennzeichneten Begrünungsbereich sind Nebenanlagen und Mülltonnenstellplätze unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauO NRW)

- Begrünungsbereich**
 - Der mit "B" gekennzeichnete Begrünungsbereich muss mindestens zu 50% begrünt werden.
- Dächer**
 - Die zulässige Dachform des Hauptbaukörpers ist im Bereich des WA Baugebietes:
 - Flachdach mit einer Dachneigung bis max. 10°
 - Satteldach
 - Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind auf den Dachflächen zulässig.

HINWEISE

- 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.
- Artenschutz**

Für die Teilfläche A liegt bereits eine Artenschutzvorprüfung von März 2024 vor.

Für die Teilfläche B befindet sich die Artenschutzvorprüfung noch in der Bearbeitung. Da es hier um den Abriss eines nicht mehr genutzten Gebäudes (ehemaliges Allwetterbad) handelt, muss eine Untersuchung insbesondere nach Fledermausvorkommen erfolgen. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wird die Artenschutzvorprüfung auch für den Teilbereich B abgeschlossen sein.
- 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 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.

- 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.

- Kampfmittelräumdienst**

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfürgung 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



STADT WALTROP

B-Plan Nr. 104 "KiTa Riphaustr./ Wohnprojekt ehem. Allwetterbad"



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

Datum	09.04.2024		
Bearbeiter	Rümenapp	VORENTWURF	
Maßstab	1:500	Gemarkung Waltrop, Flur 43, 28	

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