



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Landesbaudordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW, S. 332)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW, S. 498)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW, S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW, S. 522)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW, S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW, S. 463)

PFLANZLISTE WALD

Kernbereich-Südflanke:
 30% Fagus sylvatica (Buche)
 30% Carpinus betulus (Hainbuche)
 15% Acer campestre (Feldahorn)
 10% Prunus avium (Vogelkirsche)
 5% Corylus avellana (Hasel)
 5% Crataegus mon. (Weißdorn)
 5% Rosa canina (Hundrose)

Kernbereich-Nordflanke:
 35% Fagus sylvatica (Buche)
 35% Carpinus betulus (Hainbuche)
 15% Acer campestre (Feldahorn)
 5% Corylus avellana (Hasel)
 5% Rhamnus frangula (Faulbaum)
 5% Viburnum opulus (Schneeball)
 Säume- Südflanke
 Saum ist 6m breit (4 Raster a 1,5m), 3 Sträucher/ Rastereinheit
 20% Crataegus monogyna (Weißdorn)
 15% Corylus avellana (Hasel)
 15% Eucynimus europaeus (Pflaflenhütchen)
 15% Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
 10% Viburnum opulus (Schneeball)

Säume-Nordflanke:
 25% Eucynimus europaeus (Pflaflenhütchen)
 25% Carpinus betulus (Hainbuche)
 20% Corylus avellana (Hasel)
 15% Crataegus monogyna (Weißdorn)
 15% Rhamnus frangula (Faulbaum)

PFLANZLISTE DACHBEGRIßUNG AUF DEN GEBÄUDEN

Stauden / Kräuter / Gräser:
 Aysum saxatile (Felsensteinkraut)
 Anthemis tinctoria (Farber-Hundskamille)
 Armeria elongata (Gemeine Grasnelke)
 Cerastium (Filziges Hornkraut)
 Comynephorus canescens (Silbergras)
 Deschampsia caespitosa (Rasen Schmiehe)
 Dianthus arenaria (Sandnelke)
 Dianthus carthus (Karthäuser Nelke)
 Dianthus deltoides (Heide-Nelke)
 Echium vulgare (Natternkopf)
 Erodium cicutarium (Gem. Reiherschnabel)
 Erophila verna (Hungerblümchen)
 Festuca glauca (Blau-Schwingel)
 Festuca ovina (Schaf-Schwingel)
 Festuca rubra (Rotschwingel)
 Festuca trachypylia (Raubblattschwingel)
 Jasionne montana (Bergsandglockchen)
 Pehorhagia prolifera (Nelkenköpfchen)
 Poa compressa (Plattalm-Rispengras)
 Poa Pratensis (Wiesen Rispengras)
 Rumex acetosella (Kleiner Sauerampfer)
 Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
 Sedum album (Weiße Fetthenne)
 Sedum sexangulare (Goldmoos-Sedum)
 Sempervivum lecturum (Dachschurz)
 Thymus serpyllum (Feld-Thymian)
 Thymus pulegioides (Gemeiner Tymian)
 Veronica prostata (Liegender Ehrenpreis)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.

Waltrop, den _____

Wirtz
(Dipl.-Ing. - ObVl)

BESTAND

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschung

vorhandene Zechenmauer

vorhandener Funturm

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 29.11.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am 10.12.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waltrop, den 22.03.2013

gez. Heck-Guthe (Bürgermeisterin)

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wird verzichtet, da es sich um eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB handelt.

Gem. § 13 (2) kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen werden.

Waltrop, den 22.03.2013

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Rat der Stadt Waltrop hat am 29.11.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 und die Begründung in seiner Sitzung am 19.12.2012 bis einschließlich 25.01.2013 öffentlich auslegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans entworfen ist am 10.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, die Besichtigung nach § 3 (2) Satz 3 BauGB ist erfolgt.

Waltrop, den 22.03.2013

gez. Scheiba (Dipl.-Ing.)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat vom 19.12.2012 bis einschließlich 25.01.2013 öffentlich auslegen.

Der Rat der Stadt Waltrop hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 und die Begründung in seiner Sitzung am 21.03.2013 als Sitzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Waltrop hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 und die Begründung in seiner Sitzung am 21.03.2013 als Sitzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Waltrop, den 22.03.2013

gez. Heck-Guthe (Bürgermeisterin)

PLANZECHNERKLÄRUNG

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

Z.B. GE 2
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) unterschiedlich festgesetzte Teilgebiete GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1)

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

Z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GRZ Grundflächenzahl
 GH=7,0-11,0 Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Ziffer 2)

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

o offene Bauweise
 a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)

Baulinie (siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.2 und 2.4)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
 Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität
 ortsgewundene Grundwasserreinigungsanlage (Zulassung gem. Bundesberggesetz)
 Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
 Private Grünfläche

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

Flächen für Wald

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

Umgrenzung der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme "A" - Trockenrasen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5.1)

Anpflanzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4)

Anpflanzung einer Ligusterhecke (siehe textliche Festsetzung Ziffer 5.2)

Sonstige Planzeichen

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entsorgungsträgers als Zuwegungssicherung zum Regenrückhaltebecken - Lage in Abstimmung mit der Stadt Waltrop variabel (gem. Ratbeschluss vom 01.06.2006)

Schachtbereich mit einem Radius von 25 m gemessen vom Schachtmittelpunkt (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB) - Gasschutzbereich - Innerhalb des Gasschutzbereiches sind Leitungen nur bei nachgewiesener gasdurchlässiger Ausführung und Genehmigung durch das Bergamt Recklinghausen zulässig.

Gesicherter Altstandort Umlagerungsbauwerk gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, der unter der Bodenoberfläche dauerhaft unter Bergaufsicht verbleibt

Saniertes bzw. gesicherter Altstandort mit definierter geotechnischer Bodenqualität als Baufläche, Verkehrsfläche und Freifläche (Boden bis max. 2 Z Qualität in Tiefen von 1 m unter Außerbergungssehöhe - siehe Sanierungsbericht "Dokumentation der baubegleitenden Qualitätskontrollen", Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung)

Saniertes bzw. gesicherter Altstandort "Zeche Waltrop"

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 (5) BauNVO)

Unterteilung des Bebauungsgebietes in Teil A und Teil B, da die Entlassung aus der Bergaufsicht für diese Bereiche zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgt

Die für die Grundwasserbeobachtung festgesetzten Grundwassermeßstellen (GWMSn) sind grundsätzlich funktionsstetig zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) Der Zugang muss jederzeit gewährleistet sein. Sofern einzelne GWMSn zerstört oder beschädigt werden oder beseitigt werden müssen, sind diese jeweils gleichzeitig wiederherzustellen oder gleichwertig zu ersetzen. Eine Verlegung von GWMSn - soweit baulich erforderlich - ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch der Zustimmung durch die Bergaufsicht.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) und § 86 (1) und (4) BauO NW)

FD nur Flachdach zulässig (max. 3% Dachneigung)

Sonstige Darstellungen (nachrichtlich)

geplantes Regenrückhaltebecken (RRB)

geplantes Umlagerungsbauwerk, in das Altlasten gem. Sanierungsplanung der DSK eingelagert werden

geplanter Fußweg über das Umlagerungsbauwerk und Zuwegung zum Funturm

Bemaßung

Grenzlinie der maximalen Einleitungsmenge in den Stauraumkanal bzw. ins Regenrückhaltebecken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1 Für die Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 sind die nach § 8 (2) Nrn. 3, 4 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO). Die nach § 8 (3) Nrn. 2, 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

1.2 Gemäß Abstandserslass NRW vom 2.4.1998 sind in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 Betriebe der Abstandsklasse VII oder Betriebe mit ähnlichem oder geringerem Emissionsverhalten zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI. Im Gewerbegebiet GE 2 sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen i. S. von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn sie sich aufgrund ihrer konkreten Immissionen in den Gebietscharakter einfügen.

1.3 Ausnahmsweise wird für die Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2 gemäß § 1 (5) und § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO je Gewerbebetrieb eine Wohnfreiheit für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist. Betriebswohnen ist jedoch nur in direkter räumlicher Verbindung mit den Gewerbegebäuden zulässig.

1.4 Für das gesamte Plangebiet (GE 1.1, GE 1.2 und GE 2) ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (gem. EHErF. NW v. 7.5.96, Anlage 1 Teil A+B) grundsätzlich ausgeschlossen.

Für die Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2 ist gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise der Verkauf von Produkten von in Planungsbereich ansässigen Produktionsbetrieben und produzierenden Handelsbetrieben bis zu 200 qm Verkaufsfläche, bei Betrieben des produzierenden Nahrungsmittelgewerbes bis zu 50 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus der im Plangebiet liegenden eigenen Herstellung stammt. Hinweis: Nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (gem. EHErF. NW v. 7.5.96) ist bis zur Großflächenbegrenzung zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.6 Auf den straßenzugewandten Grundstücksbereichen sind Nebenanlagen unzulässig.

1.7 Müllstandorte sind in die Gebäude zu integrieren oder auf den der Straße nicht zugewandten Grundstücksstellen anzuordnen.

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Für das Gewerbegebiet GE 1.1 sind maximal III Vollgeschosse zulässig, wobei die Höhe baulicher Anlagen 11,00 m nicht überschreiten darf. Bezugspunkt ist die Oberfläche der endausgebauten Straßenkrone - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude. Die Höhen sind vor Ort abzugreifen.

2.2 Die Gebäudehöhe der straßenzugewandten Gebäudeeitelung entlang der Baulinie im Gewerbegebiet GE 1.1 exakt 11,00 m. Bezugspunkt ist die Oberfläche der endausgebauten Straßenkrone - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude. Die Höhen sind vor Ort abzugreifen. Die straßenzugewandten Gebäudeeitelung müssen mindestens 60 Prozent der Grundstücksbreite einnehmen und dabei an der Baulinie liegen.

2.3 Für die Gewerbegebiete GE 1.2 sind maximal III Vollgeschosse zulässig, wobei die Höhe baulicher Anlagen 11,00 m nicht überschreiten darf. Bezugspunkt ist die Oberfläche der endausgebauten Straßenkrone - gemessen an der Außenwand straßenseitig, mittig vor dem jeweiligen geplanten Gebäude. Die Höhen sind vor Ort abzugreifen.

2.4 Die straßenzugewandten Gebäudeeitelung müssen mindestens 60 Prozent der Grundstücksbreite einnehmen und dabei an der Baulinie liegen.

2.6 Gemäß § 18 (2) BauNVO können in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden. Darüber hinaus darf die Gebäudehöhe von 11 m für technische Aufbauten im Rahmen der Ausnahmsweise überschritten werden.

2.7 Für das Gewerbegebiet GE 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)

Abweichend von der Bauweise sind in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Öffentliche Grünflächen

Der Standort des im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzten Einzelbaues auf dem Umlagerungsbauwerk ist variabel.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die mit A gekennzeichnete Ausgleichsfläche als Trockenrasen anzulegen. Es ist ein sandiger Boden (mind. 30 % Sand bei Schuffböden und mind. 50 % bei Lehm- und Tonböden) mit einem pH Wert von 8-11 als Standort herzustellen. Die Aussaat hat mit der Saatgutmischung RSM 7.2.2 Landschaftsrasen-Trockenlagen mit Kräutern mit einer Aussaatmenge 20 g/m² zu erfolgen. Im Bereich der starken Böschungseignungen muss mit Hartleier gearbeitet werden, um Erosionen entgegenzuwirken.

5.2 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist die mit B gekennzeichnete Ausgleichsfläche zwischen der nördlichen Grenze der Solitär-Gewerbefläche GE 1.2 und der Zuwegung zum Landschaftsbauwerk mit einer geschnittenen Ligusterhecke zu bepflanzen. Hier sind 4 Pflanzungen pro laufendem Meter der Sorte Ligustrum ovalifolium, Strebeg, ohne Ballen, in einer Größe von 60-100 cm zu setzen.

5.3 Auf allen Dachflächen der Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2 ist mit Ausnahme von technischen Aufbauten und Beleuchtungsflächen eine Dachbegrünung vorzunehmen. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste zu treffen, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

5.4 Die Aufforstung des Landschaftsbauwerkes sowie der angrenzenden Flächen erfolgt mit bodenständigen Gehölzen entsprechend der Potentiellen Natürlichen Vegetation als (artenarmer) Steinmieren - Stieleichen - Hainbuchenwald in Abgleich mit den Ansprüchen des Erdbauwerkes. Der Aufbau erfolgt in einem Raster von 1,5 x 1,5 m. Dabei sind in einer Rastereinheit 1 Baum (als Heister 60-100) bzw. 3 Sträucher (2-3 Treib) zu pflanzen. Die Sämlinge sind komplett mit Strüchern, die Fläche des Kernbereiches zu 85 % mit Bäumen und 15 % mit Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzliste für die Waldfächen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Bodeneingriffe im Bereich der sanierten und gesicherten Altstandorte

6.1 Eine Grundwasseruntersuchung ist im gesamten Bebauungsgebiet unzulässig.

6.2 Bei Bodeneingriffen ist die Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Die vorfindbaren Bodenqualitäten im Bereich der Gewerbe- und Erschließungsflächen setzen sich wie folgt zusammen (gemäß Dokumentation der baubegleitenden Qualitätskontrollen, Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan):

- Außerbergungssehöhe (60 cm unter Planungsehöhe) bis 1 m unter Außerbergungssehöhe: kleiner LAGA Z 1.2
- 1 m unter Außerbergungssehöhe bis zum gewachsenen Boden (ca. 1-1,5 m dicke Schicht): kleiner LAGA Z 2

Wird ausgehobenes Bodenmaterial nicht in der entsprechenden Tiefe wieder eingebaut, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten. Eine Vermischung von Bodenmaterial der einzelnen Außerbergungsqualitäten und eine Verbringung von Boden aus Schichten unterhalb der minus 60 cm-Ebene in höher gelegene Bodenschichten ist unzulässig.

6.3 Für unbebaute bzw. unverseigte Flächen, z. B. bei der Anlage von Hausgärten oder anderen Nutzungsarten müssen hinsichtlich der Qualität des Auftragsbodens die der Nutzung entsprechenden Vorsorgeregel der Bundesbodenschutzverordnung beachtet und nachgewiesen werden.

6.4 Die Errichtung von Kellern ist im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

7. Bezugshöhen für die Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2

Die Bauflächen der Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 1.2 wurden auf die Höhe von minus 60 cm unter geplanter Endhöhe aufbereitet (siehe Anlage 4 zur Bebauungsplanbegründung; Dokumentation der baubegleitenden Qualitätskontrollen). Bezugshöhe für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Höhen sowie für die Abstandsregelungen gemäß § 6 BauNVO ist die endausgebauten Straßenkrone sowie die geplante Endhöhe der Bauflächen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 (4) BauGB) in Verbindung mit § 86 (1) und (4) BauO NW)

1. Dächer

1.1 Als Dachform sind in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 zwingend Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 3° vorgeschrieben.

1.2 Die Dächer in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind zu begrünen.

1.3 Für den Bereich der Grundwasserreinigungsanlage und der Grubengasanlage ist sowohl ein Flachdach als auch ein Pultdach zulässig.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von technischen Aufbauten zulässig.

3. Fassadengestaltung

Siehe Hinweis 1. Gestaltung baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2

4. Werbung

Die Werbeanlagen müssen sich an die Gestaltung der Gebäude anpassen. Standort, Art, Material und Farbgebung sind mit der Stadt Waltrop abzustimmen.

HINWEISE

1. Gestaltung baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2

Für die zukünftige Gewerbebebauung wurde durch die LEG Stadtentwicklung/Seit 2009 NRW (URBAN) und die Stadt Waltrop ein Gestaltungsleitfaden (Erweiterung Gewerbepark "Zeche Waltrop" in Waltrop, Gestaltungsleitfaden, Dortmund, Dezember 2006) erarbeitet und durch den Rat der Stadt Waltrop beschlossen. Diese Gestaltungsleitfaden sind Gegenstand der Grundstückskaufverträge und sollen im Zuge des Änderungsverfahrens entsprechend der Änderungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Über einen Gestaltungsleitfaden wird die Gestaltung der zukünftigen Gewerbegebäude gemeinsam mit den Bauherrenanrbeitern entwickelt.

Im Bebauungsplan wurden aufgrund der aus Gestaltungsgründen erwünschten flexiblen Handhabung nur die wesentlichen gestalterischen Regelungen getroffen. Insbesondere durch Festsetzung von Baulinien und der Höhe der baulichen Anlagen.

2. Entsorgung von Niederschlagswasser

Für das Bebauungsplangebiet wurde durch das Ing.-Büro Dr. Leßmann ein Entwässerungskonzept aufgestellt, welches als Anlage 2 Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gemäß den Bestimmungen des Landeswassergesetzes (§ 14 LWG) getrennt nach Schutz- und Niederschlagswasser. 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. Das Niederschlagswasser wird in zwei Rückhalteanlagen zurückgehalten. Für die östlichen Teile des neuen Gewerbegebietes und die Erschließungsstraße erfolgt die Rückhaltung in einer Staukanal. Die westlichen Teilflächen des Gewerbegebietes entwässern in ein offenes Rückhaltebecken am westlichen Rande der Gewerbefläche und leiten nachfolgend in den Bach 1.23 ein. Im Bebauungsplan werden die Einzugsgebiete der Rückhalteanlagen festgesetzt. Sie sind den Entwässerungsanlagen für die einzelnen Baugrundstücke zu Grunde zu legen.

3. Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Den Festsetzungen nach Ziffer 5.1 - 5.3 liegen die Ermittlungen zum Bestand, zur Bewertung der Eingriffe und zur Gestaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, zugrunde.

Alle Maßnahmen können im Bebauungsplangebiet oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet umgesetzt werden.

Je nach Entwicklung der Trockenrasenfläche sollte die Mahd im ersten Jahr unterbleiben. Hier wird es Abprachen mit der Bauleitung vor Ort geben). Dauerhaft ist eine einschürige Mahd vorzunehmen, die erst im Herbst erfolgen sollte.

Die Dachbegrünung ist im Rahmen der Baumaßnahmen durch die privaten Investoren durchzuführen.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Waltrop und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)

5. Sanierung des ehemaligen Kokereistandortes

- Der Abschlussbetriebsplan für die ehemalige Kokerei Waltrop 1/2, Sanierungsplanung zum Schutzgut Boden, wurde durch das Bergamt Recklinghausen mit Datum vom 31. Mai 2002 gemäß §§ 55, 56 BBergG zugelassen (WZ-1-1-10).
- Der Abschlussbetriebsplan für die ehemalige Kokerei Waltrop 1/2, Sanierungskonzeption für das Grundwasser, wurde durch das Bergamt Recklinghausen mit Datum vom 16. Juli 2004 gemäß §§ 55, 56 BBergG zugelassen (WZ-1-1-10).
- Der Abschlussbetriebsplan für die ehemalige Kokerei Waltrop 1/2, Beendigung der Bergaufsicht für die Erweiterung des Gewerbegebietes (Teil A des Bebauungsplanes), wurde durch das Bergamt Recklinghausen mit Datum vom 16. Juni 2006 gemäß §§ 55, 56 BBergG zugelassen (WZ-1-1-10).
- Der Abschlussbetriebsplan für die ehemalige Kokerei Waltrop 1/2, oberirdischer Teil des Umlagerungsbauwerkes (Teil B des Bebauungsplanes), wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg mit Datum vom 07. Februar 2008 gemäß §§ 55, 56 BBergG zugelassen (WZ-1-1-10).

6. Bundesbodenschutzgesetz

Bei Auffüllung des Oberbodens ist das Bundesbodenschutzgesetz zu beachten. Die Beschaffenheit der 0,60 m dicken Auffüllmasse im Bereich der Gewerbeflächen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt.

7. Grundwasseremissionspegel

Die Durchföhrung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8. Kampfmittelräumdienst

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

