Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Pastors Busch" - 3. Änderung

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Zweckbestimmung Gemeinbedarfsfläche

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Kindergarten / Kindertageseinrichtung / Sozialstation / Fahrzeughalle (Unterstellung von Fahrzeugen einschl. Container und Gerät eines Spitzenverbandes der freien Wohlfahrtspflege).

Ausgeschlossen sind Alarmfahrten (Einsätze mit Sondersignal) vom Standort Wienkamp mit Ausnahme bei der Abwehr von Großschadensereignissen.

Die werkstattmäßige Wartung der Fahrzeuge auf dem Grundstück ist ausgeschlossen.

2. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Bei der Fahrzeughalle darf die Höhe des Hallenbodens höchstens betragen < = 58.50 m ü.NN (derzeitige Geländehöhe).

Die Höhe der südlichen Traufe (ab Hallenbodenhöhe) darf bei der Fahrzeughalle höchstens 3,30 m betragen.

Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

Die Firsthöhe/Gesamthöhe (ab Hallenbodenhöhe) darf für die Fahrzeughalle höchstens 5,70 m betragen.

3. Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahmen derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - unzulässig.

4. Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das auf der Zufahrt zur Fahrzeughalle anfallende Regenwasser ist über eine Flächenversickerung (wasserdurchlässige Decke) in den Untergrund einzuleiten.

Für die Dachwässer der Fahrzeughalle ist entsprechend dem erstellten hydrogeologischen Gutachten eine Muldenversickerung (Rasenmulde) südlich der Fahrzeughalle vorzusehen.

Auf der als Ausgleichs- und Ersatzfläche gekennzeichneten Fläche (private Grünfläche / zu bepflanzende Erdwälle) sind Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der ökologischen Bewertung zur Bebauungsplanänderung umzusetzen.
Hierbei ist die Pflanzenliste / Ratgeber Nr. 3 sowie die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB anzuwenden.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen gegen Immissionen

Gem. VDI 2571 (1976) -Schallabstrahlung von Industriebauten- müssen die Wände der Fahrzeughalle in massiver Bauweise mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R' w > 45 dB (A) ausgeführt werden.

Gem. VDI 2571 (1976) -Schallabstrahlung von Industriebauten- dürfen für die Fahrzeughalle nur Rolltore mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R' w > 15 dB (A) eingesetzt werden.

II Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NW

1. Äußere Gestaltung

Die Fahrzeughalle ist mit einem flach geneigten Satteldach (< = 20°),Pultdach oder abgerundeten Dach zu errichten.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer Stellplätzen, Gehwegflächen und Zufahrten sind unversiegelt anzulegen und zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

b) Die Zufahrt und die Fahrzeughalle ist auf der privaten Grünfläche zur nördlichen Nachbarbebauung, nordöstlich, östlich und südlich mit einem über dem vorhandenen Gelände ca. 1m hohen, begrünten und mit einheimischen Sträuchern / Büschen bepflanzten Erdwall zu umgeben.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Auf Grund möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist der Bauherr gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG), Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, aufzunehmen.

IV. Hinweise

Die zum Ausgleich des Eingriffs vorgesehene externe Kompensationsfläche auf der verbandseigenen KVR-Fläche in der Kirchheller-Heide, Flur 28 auf Flurstück 33 in einer Größe von 965 m² ist in eine höherwertige Streuobstwiese umzuwandeln.

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband- Westf. Amt für Bodendenkmalpflege, Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Fläche, auf der die Fahrzeughalle errichtet werden soll, wird nicht im Bodenbelastungs-/ Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird als unbelastet angesehen.
Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden kann.
Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und / oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser - und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Wasser - und Abfallbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.

Die vorhandenen Luftbilder lassen starke Bombardierungsbeeinflussung erkennen.
Vor Baubeginn ist eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

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

0,5 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Fuß - und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

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

Gemeinbedarfsfläche

Kindergarten / Kindertageseinrichtung

S — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sozialstation)

F — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Fahrzeughalle für die Unterstellung von Fahrzeugen einschl. Container und Gerät eines Spitzenverbandes der freien Wohlfahrtspflege).

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Parkanlage / Streuobstwiese

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

Wald

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

Ausgleich- und Ersatzfläche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Bestandsangaben vom April 2002

Bauliche Anlagen

Wohngebäude und Nebengebäude

Zaun

Grenzen

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 13.02.2001 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

Bottrop, den 14.02.2001

Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 12.02.2001 bis zum 27.02.2001 statt.

Bottrop, den 28.02.2001

Der Oberbürgermeister
In V.

Ltd. städt. Baudirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.09.2002 bis einschließlich 02.10.2002 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den 04.10.2002

Der Oberbürgermeister

Ltd. städt. Baudirektor

Die violette Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplanänderung gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 20.07.2007 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 20.07.2004

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 04.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 04.08.2004

Der Oberbürgermeister
In V.

Ltd. städt. Baudirektor

STADT BOTTROP

Bebauungsplan Nr. 16 3.Änderung
"Am Pastors Busch"

Maßstab: 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste der Stadt Bottrop Ratgeber Nr. 3
- Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F.der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 1.03.2000 GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat — Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt — Ltd. städt. Baudirektor