

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

1.0 Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
 In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO unzulässig. Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material sind ausnahmsweise zulässig.

2.0 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen
 Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die auf der der Sterkrader Straße zugewandten Seite liegen (Front- und Giebelseiten) müssen der Schallschutzzulassung gem. VDI 2719 (Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzrichtungen) entsprechen. Alternativ dazu sind auch sogenannte Lärmrinnense (Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite) möglich.

3.0 Höhe der Gebäude
 Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußböden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (s. Skizze).
 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
 Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:
 bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 45° = 4,25 m
 bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 38° = 6,00 m
 bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 35° = 9,00 m
 bei viergeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 35° = 9,40 m
 Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.
 Die Höhe der Firste darf höchstens betragen:
 bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 45° = 10,25 m
 bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 38° = 11,30 m
 bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 35° = 13,50 m
 bei viergeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 35° = 14,10 m
 Nebendächer sind unterhalb des Hauptfirstes anzubringen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.
 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tieftbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis 1,50 m und Erker bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

5.0 Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angelegter Gruppe von 3 Stellplätzen ein großblättriger Baum (Stieleiche oder Platane) in der Mindestqualität 25 cm Stammumfang, gemessen in ein Meter Höhe über mind. 12 cm heimischen Bodendeckern anzulegen. Aus klimakologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellplätzen liegen.
 Bodenverlegende, großflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen o.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungszwecke unvermeidlich ist. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breittüftigem Pflaster o.ä. anzulegen.
 Erschließungswege und andere versiegelte Flächen sind in einem untergeordneten Umfang bis max. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung, wie z.B. Fußwege, sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
 Auf der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist eine Streubehälter zu entwickeln. Hierbei sind die Pflanzenliste Ratgeber Nr. 3 der Stadt Bottrop sowie die Grundsätze für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 a - c BauGB anzuwenden.
 Die vorgenannte Fläche und die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 1 a BauGB den mit "a" und "b" gekennzeichneten Baugrundstücken zuzuordnen.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauNVO

1.0 Räumlicher Geltungsbereich
 Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2.09/3, 1. Abschnitt "Sterkrader Straße".

2.0 Dachgäuben / Dachaufbauten
 Dachgäuben und sonstige Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Dachneigungen < 38° unzulässig. Darüber hinaus sind Dachgäuben und Dachaufbauten zulässig, wobei die Gesamtfläche der Dachgäuben und Dachaufbauten 65% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf.
 Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgäuben und Dachaufbauten nicht zulässig.

3.0 Nebengiebel
 Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtfläche 50% der zugehörigen Gebäudeseite - bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die einzelne Gebäudeseite auf dem jeweiligen Baugrundstück maßgebend - nicht überschreiten darf.
 Die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen.

4.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unverseigt und gärtnerisch anzulegen.
 Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die Ausnahme gilt auch für Gehwegflächen vor Ausstellungsanlagen (Schaufenster etc.). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
 Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderecke - zulässig.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBodG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44209 Verne, Kontakt aufzunehmen.

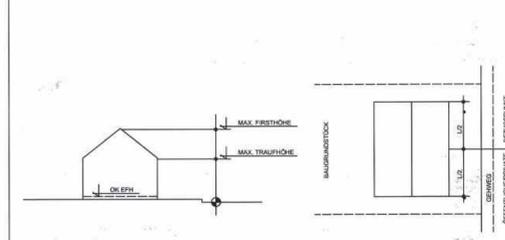
IV. Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverbund -Westf. Amt für Bodeneingriffe, Münster- die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, endgeschichtliche Bodendenkmal, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsgänge mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Abendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.
 Die hier vorhandenen Luftbilder lassen für den Planbereich keine konkrete Kampfmittelwirkungen erkennen. Die Durchführung der beabsichtigten Vorhaben sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel vorkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staat, Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Anmerkung:

Gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung ist der Textliche Teil geändert und ergänzt worden. Die entsprechenden Textteile sind in kursiver Schrift hervorgehoben.

SKIZZE ZU PUNKT 3 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- (§ 9 (1) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Baugrenze, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Sträßerverkehrflächen
 - Sträßabgrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F/R Fuß- und Radweg
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Abwasserkanal, Ferngasleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- vorh. Trafostation
 - vorh. Pumpwerk
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
 - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - mit Geh-, Fahr- und Laufwegen zu besetzende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) hier: vorh. E-L-Straßenbelag
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Gestaltungsfestsetzungen

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- 38° Dachneigung
- Frachtwagen
- siehe Text: Festsetzung Teil II Nr. 4
- III. Bestandsangaben vom August 2000**
- Bauliche Anlagen
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
- Grenzen
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Eigentumsgrenze
 - Topographische Umrisslinie

STADT BOTTRUP

Bebauungsplan Nr. 2.09/3

1. Abschnitt, 1. Änderung und Ergänzung "Sterkrader Straße"

Maßstab: 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste Ratgeber Nr. 3

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141; 1998 BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149)
- Bauzonenverordnung (BauZVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Gleichung von Investitionen und der Ausweisung und Bestatung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)
- BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Für die städtebauliche Planung

Baudirektor: *Brückmann*

Stadtplanungsamt: *Brückmann*

Techn. Beigeordneter: *Brückmann*

Lfd. städt. Baudirektor: *Brückmann*

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB i. V. mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 14.11.1997 bis 28.11.1997 statt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.05.2001 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.09/3 -1. Abschnitt- gefasst.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.06.2001 bis 20.07.2001 einschließlich öffentlich ausliegen.

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

Dieser Bebauungsplan geht zum Beschluss des Rates der Stadt vom 02.10.2001 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen worden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist in der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 17.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Botrop, den 01.12.1997

Der Oberbürgermeister: *Brückmann*

Botrop, den 23.07.2001

Der Oberbürgermeister: *Brückmann*

Botrop, den 14.10.2001

Der Oberbürgermeister: *Brückmann*

Botrop, den 18.10.2001

Der Oberbürgermeister: *Brückmann*