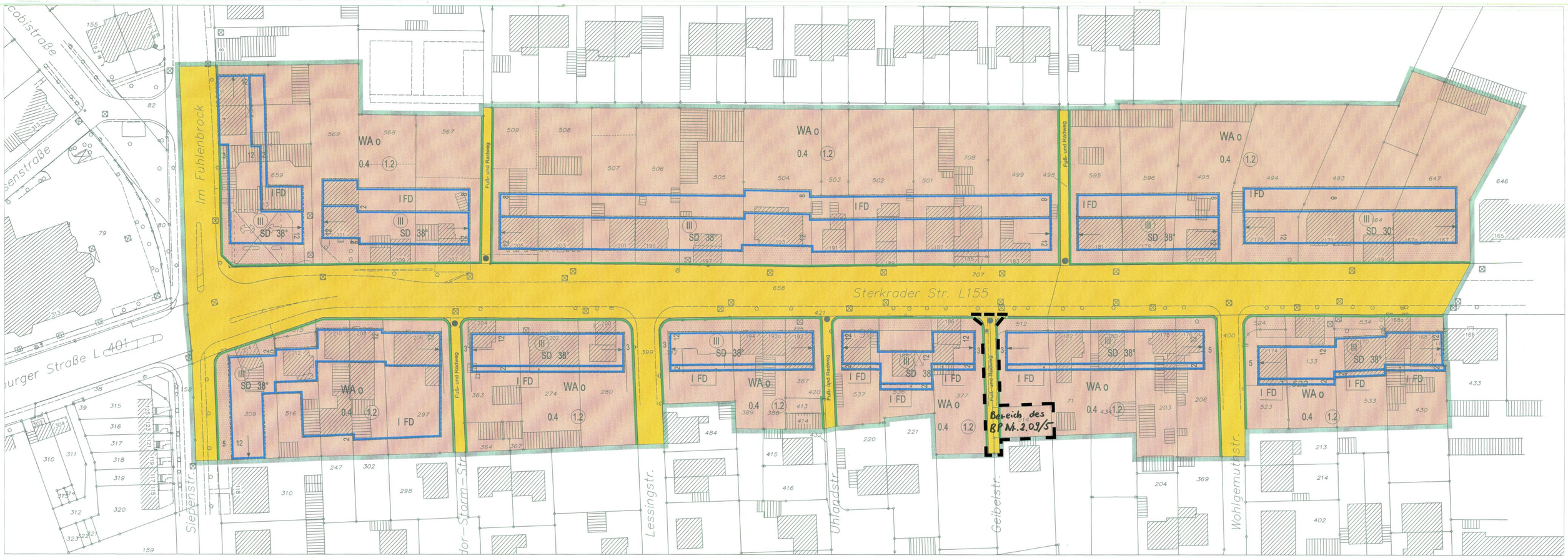


I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.0 Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen – mit Ausnahmen derjenigen nach § 14 Bau NVO– 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 Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 (Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) entsprechen. Alternativ dazu sind auch sog. Lärmgrundrisse (Anordnung der Wohn– und Schlafräume zur schallabgewandten Seite) möglich.

3.0 Höhenlage der Gebäude

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, 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 Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (sh. Skizze).

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:

bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN =38° = 6,60 m
bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN =30° = 9,00 m

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

Die Höhe der Firste darf höchstens betragen:

bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN =38° = 11,30 m
bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN =30° = 12,50 m

Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen 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 den Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erkern bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

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

Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 3 Stellplätzen ein großkroniger Baum (Stieleiche oder Platane) in der Mindestqualität 25 cm Stammumfang, gemessen in ein Meter Höhe über mind. 12 qm heimischen Bodendeckern anzulegen. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster o. ä. anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen u. ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind in einem untergeordneten Umfang bis max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung, wie z.B. Fußwege, sind in wasser–durchlässigen Belägen anzulegen.

6.0 Zulässigkeit vorhandener Nutzungen

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind bei den im Plangebiet vorhandenen Betrieben Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.09/3 –2.Abschnitt– "Sterkrader Straße".

2.0 Dachgauben / Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Dachneigungen =30°zulässig. Darüber hinaus sind Dachgauben und Dachaufbauten zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

3.0 Nebengiebel

Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) – bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich – 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 unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die Ausnahme gilt auch für Gehwegflächen vor Ausstellungsanlagen (Schaufenster o.ä.). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits–oder Lagerflächen benutzt werden.

Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Licht–schächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m – gemessen von der Gebäudevorderseite – zulässig.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

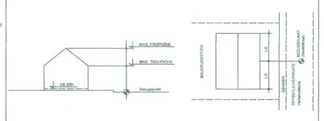
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs– und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBerg G) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich 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 Bodendenkmälern 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 hier vorhandenen Luftbilder lassen für den Planbereich keine konkrete Kampfmitteleinwirkungen 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 Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

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

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

o Offene Bauweise
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

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

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

SD Satteldach
FD Flachdach
38° Dachneigung
Firstrichtung
siehe textl. Festsetzung Teil II Nr. 4

III. Bestandsangaben vom August 2000

Bauliche Anlagen

Wohngebäude
Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Eigentumsgrenze
Topographische Umrisslinie

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

Bottrop, den
Der Oberbürgermeister
I.A.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.02.2000 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.09/3 -2. Abschnitt- gefaßt.

Bottrop, den 25.02.2000
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.03.2000 bis 10.04.2000 und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.06.2000 statt.

Bottrop, den 07.06.2000
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.11.2000 bis einschließlich 22.12.2000 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den 27.12.2000
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

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

Bottrop, den
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 03.04.2001 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 04.04.2001
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 21.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 23.04.2001
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

STADT BOTTROP

Bebauungsplan Nr. 2.09/3
2. Abschnitt, 1.Änderung
Sterkrader Straße

Maßstab: 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste Ratgeber Nr. 3

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137)
- 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)
- BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 456)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt
Ltd. städt. Baudirektor