Textlicher Teil
zum Bebauungsplan Nr. 2.09/5

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen:

bei den Wohngebäuden mit der Dachneigung = 40° max. 8,50 m
bei den Wohngebäuden mit der Dachneigung = 38° max. 10,50 m

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

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können nur aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.

3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) Bau NVO bleiben hiervon unberührt.

Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material sind ausnahmsweise zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für den Bereich beidseitig der Geibelstraße wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit beschränkt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

6. Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 1 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ein großkroniger Baum (sh. Pflanzliste) 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.

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

7. Bauliche Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude, die innerhalb der mit "A" gekennzeichneten überbaubaren Flächen errichtet werden gilt:
Fenster von Kinder- und Schlafzimmer, die auf der, der Sterkrader Straße zugewandten Seite (Front- und Giebelseite) liegen, müssen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (1987) entsprechen.

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.09/5 "Geibelstraße".

2.Dachgauben / Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

3. Äußere Gestaltung

Die Gestaltung der Dacheindeckung und der Außenwände sind bei aneinandergebauten Häusern, bezogen auf die Art, die Farbgebung und die Oberflächenstruktur, aufeinander abzustimmen.

4. 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 Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

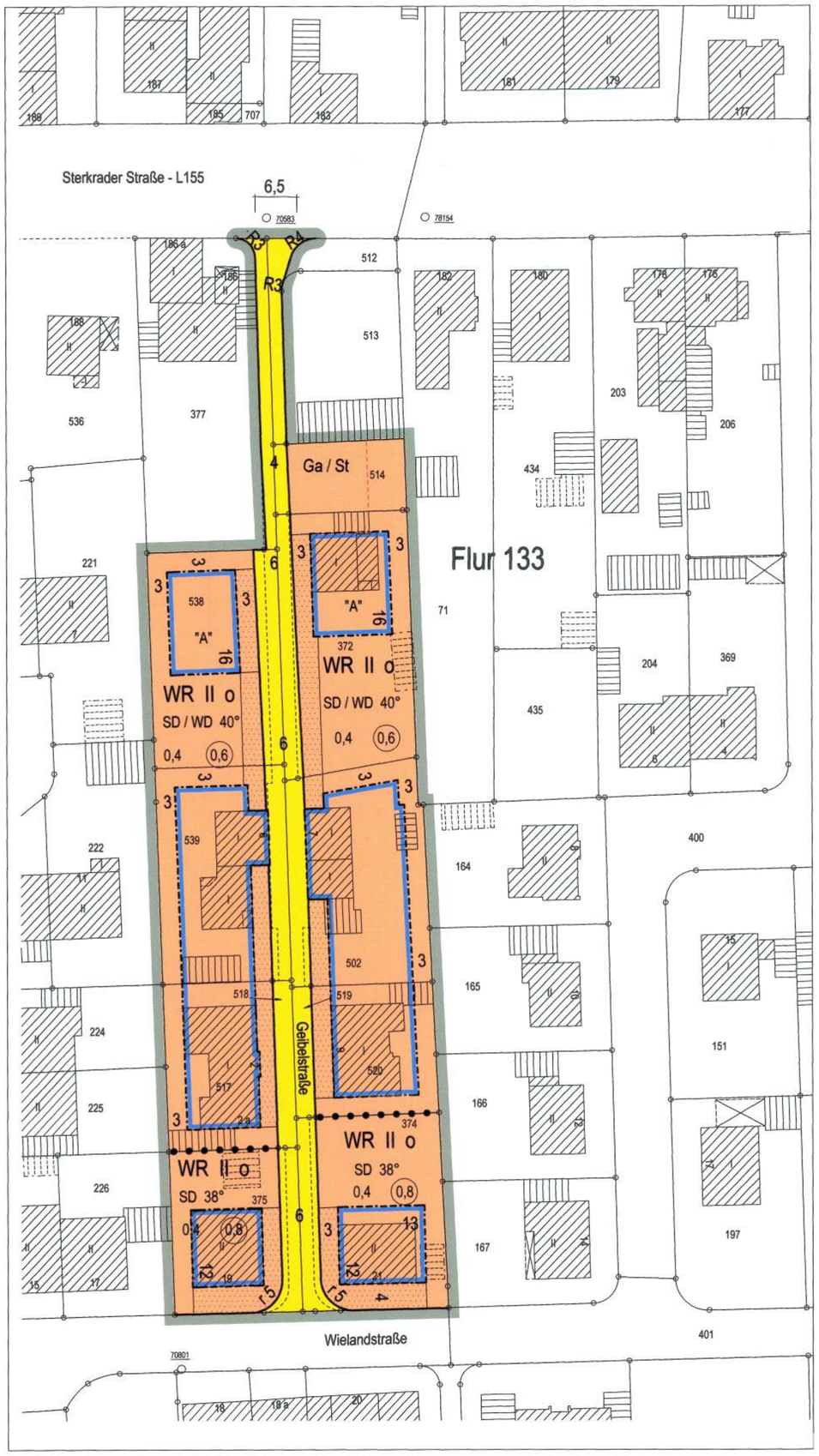
III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. 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 Auswertung von Luftbildern lässt für den Bereich des Bebauungsplanes keine konkrete Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte trotzdem 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 über den Fachbereich Recht und Ordnung (Stadt Bottrop) zu verständigen.



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

Bottrop, den 06.06.2011

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 06.07.2010 beschlossen, für den Bereich beidseitig der Geibelstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den 08.06.2011

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 25.09.2006 bis zum 09.10.2006 statt.

Bottrop, den 07.06.2011

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektorin

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.10.2010 bis einschließlich 04.11.2010 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den 07.06.2011

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektorin

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

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.05.2011durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 08.06.2011

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 15.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 20.06.2011

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektorin

SKIZZE ZU PUNKT 2 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)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

(0,8) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

SD/WD — Satteldach / Walmdach

38° — Dachneigung

siehe textl. Festsetzung Teil II Nr.4

III. Bestandsangaben vom November 2006

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Eigentumsgrenze

Topographische Umrisslinie

bottrop

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 2.09/5
Geibelstraße

Maßstab 1 : 500
Datum 20.12.2010

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
Techn. Beigeordneter
(Hoving)

Stadtplanungsamt
Städt. Baudirektorin
(Kleinheins)