Textliche Festsetzungen

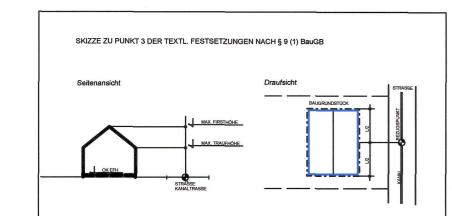
I. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO Nicht zulässig

In dem als WA festgesetzten Bereich sind die gemäß §1 Abs. 6 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.



Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudehöhe in allen Baugebieten ist über einen Bezugspunkt zu messen. 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 oder ein festgelegter Bezugs-

- Höhenlage der Gebäude/-teile im WA Oberer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe ist der höchste Punkt die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bzw. der Scheitel des Daches. Die Gebäudehöhe wird über die Firsthöhe als Höchstmaß definiert. Gemessen wird die absolute Gebäudehöhe.
- 2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der
- Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. 2.3 Im WA 1 darf die Traufhöhe höchstens 4,30 m und die Firsthöhe maximal 10,30
- m betragen. Im WA 2 darf die Traufhöhe höchstens 6,40 m betragen und die Firsthöhe maximal 10,0 m betragen.
- Im WA 3 darf die maximale Gebäudehöhe 10,30 m betragen. 2.4 Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunter-
- schied mind. 1,20 m betragen muss. Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können aus tiefbautechnischen
- Gründen oder Zwecks Erreichung einer einheitlichen Firstlinie zugelassen

Überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Im Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auf höchstens eine Wohneinheit beschränkt. In Einzelhäusern ist eine zusätzliche Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig. Im WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf 6 Wohneinheiten begrenzt.

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

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt, kleinfugige Pflaster (< 20 % Fugenanteil) und Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen u.ä, sind insgesamt nur zu 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze/Garagen in den mit "A" gekennzeichneten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m Nr. 2 BauGB

In dem mit "A" gekennzeichneten Bereich sind Stellplätze und Garagen nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig. In dem mit "A" gekennzeichneten Bereich kann auf den Bau von oberirdischen Garagen oder Stellplätzen verzichtet werden, wenn eine Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze errichtet wird. Zur Errichtung von unterirdischen Tiefgaragen ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3 m an drei Gebäudeseiten (nicht an der parallel zu Straße verlaufenden Bauseite) zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubau, Renovierung, Ausbau etc. an der Birkenstraße bzw. im Bereich Birkenstraße / Kettelerstraße und Birkenstraße/Ludgeristraße muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von zur Birkenstraße und Kettelerstraße / Ludgeristraße ausgerichteten Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 - "Schallschutz im Hochbau" (eingeführt mit RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 24.9.1990 - II B 4 - 870.302)

Lärmpegelbereich IV (= maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A)) Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.R'w,res = 40 dB Büroräume oder ähnliches: erf.R'w,res = 35 dB

Städt. Vermessungsdirektor

7.2 In den Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen an der Birkenstraße bzw. im Bereich Birkenstraße / Kettelerstraße und Birkenstraße / Ludgeristraße sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme über die jeweils zugehörige

straßenabgewandte Fassadenseite erfolgen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind auch bei entsprechendem Nachweis über gesunde Wohnverhältnisse von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen ohne derartige Lüftungssysteme zulässig.

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

- Für das im Plangebiet gelegene Einzeldenkmal gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).
- 2 Die gestalterischen Vorschriften gelten für das gesamte WA.

Dachüberstände dürfen nicht mehr als 0,3 m betragen.

Dachaufbauten/Nebengiebel Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf 65% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Gebäudeseite auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten. Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig. Nebengiebel sind zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern ist die einzelne Gebäudeseite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Der First des Nebengiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes

Die Summe der Dachaufbauten und Nebengiebel darf 65% der Dachfläche nicht

Äußere Gestaltung der Doppelhäuser

Die Haushälften von Doppelhäusern sind in Bezug auf Dachform und -neigung sowie Trauf- und Firsthöhen gleich zu gestalten und in Bezug auf Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen

In den im Planteil festgesetzten Vorgartenbereichen der Wohngebiete sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und 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 gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der

Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne

Kontakt aufzunehmen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Das mit "D" gekennzeichneten Gebäude ist ein eingetragenes Denkmal in der Liste A der Stadt Bottrop gemäß DSchG (NW). Informationen dazu erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bottrop.

Untere Denkmalbehörde der Stadt Bottrop Luise-Hensle Straße 1 46242 Bottrop

V. Hinweise

Verhalten bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-/Grundwasserverunreinigungen und / oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop ist einzuschalten. Die untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere

Baugrunduntersuchungen

Bei Aushubarbeiten sind jedoch aus abfalltechnischer Sicht vollständige Untersuchungen nach LAGA-Richtlinie vorzusehen. Da sich im Plangebiet Gesteinswechsel befinden, die mit Auflockerungen des Gebirgsverbands verbunden sein können, ist eine entsprechende Prüfung bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund durchzuführen. Die Ergebnisse sind ggf. zu berücksichtigen.

Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Im Plangebiet Gebiet des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02041/70-3362) und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251/591-8911) 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 mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel Der Kampfmittelräumdienst hat festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist im Bereich der Bombardierung erforderlich.

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Recht und Ordnung 30/2 zu verständigen.

Artenschutz

Sofern sich im Verlaufe der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr / die Bauherrin alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der § 69ff BNatSchG.

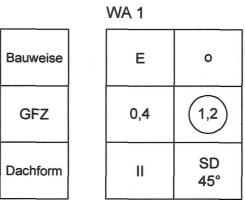
Bautyp Bauweise

GRZ

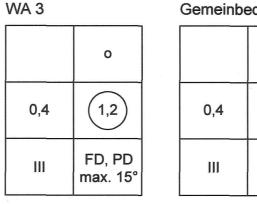
Vollge-

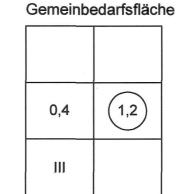
schosse

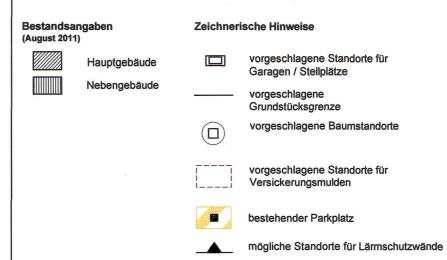
GFZ

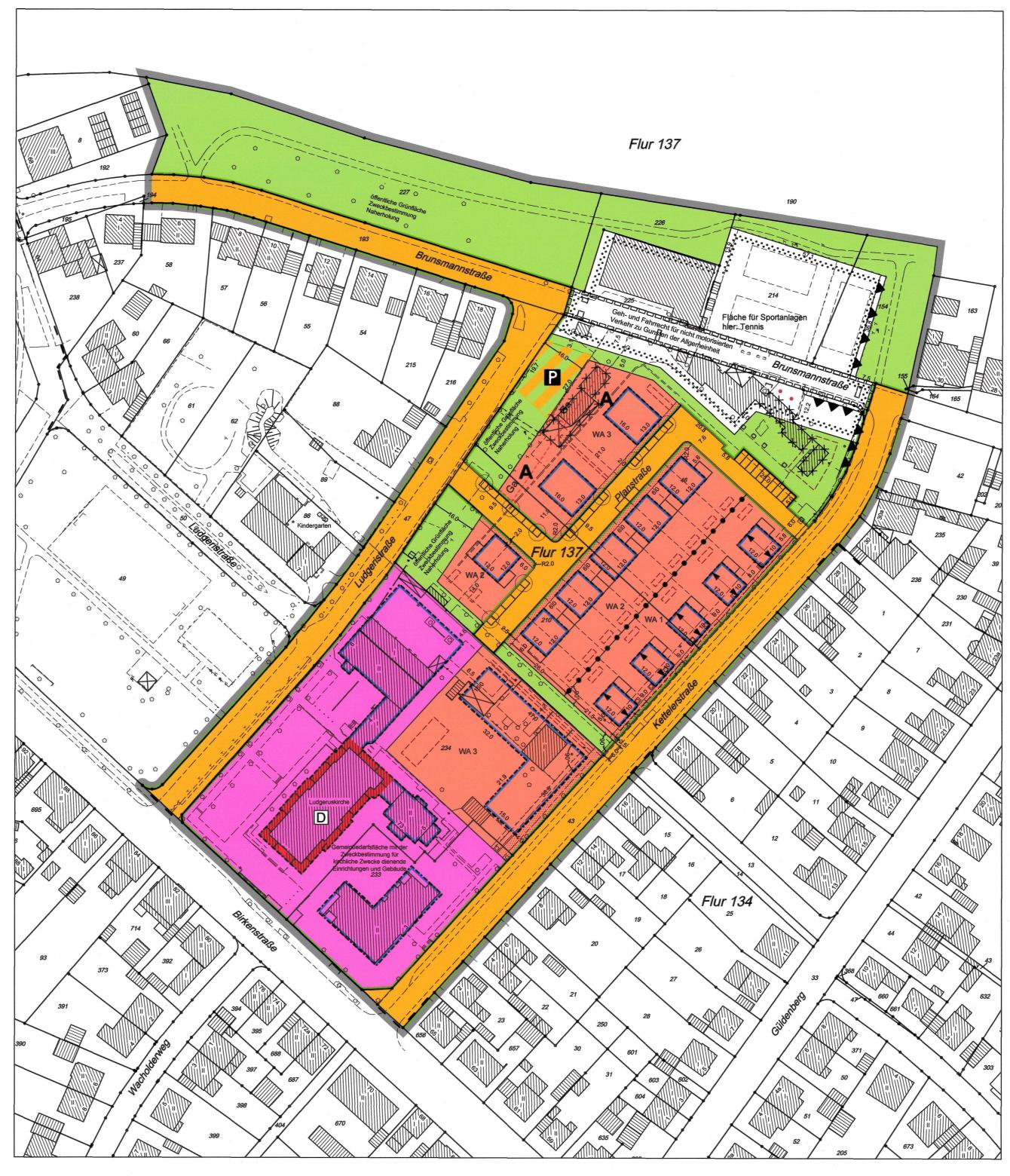


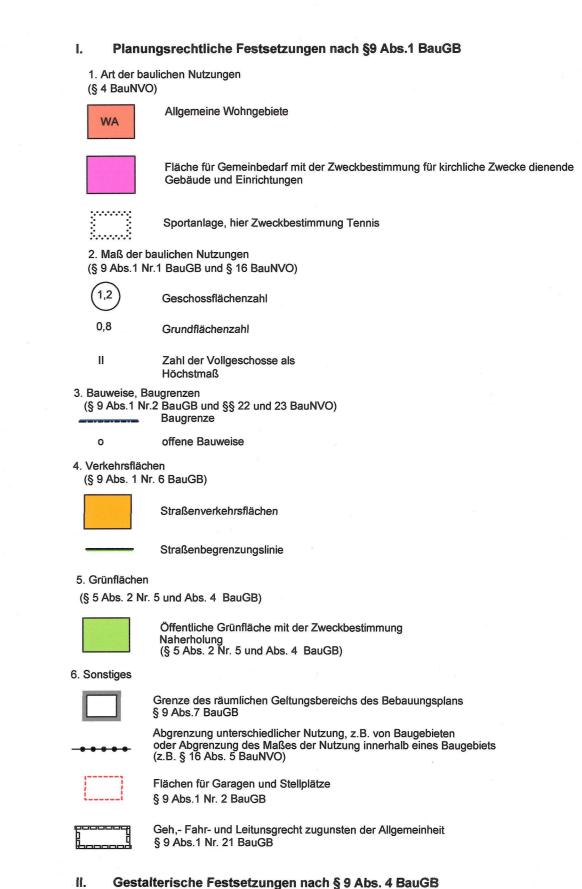
WA 2 DH 0,4 1,2 FD, PD max. 15°













i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW

Dachform Flachdach

Dachform Pultdach

Nachrichtliche Übernahmer

§ 3 DSchG

Stadtplanungsamt 61

Nachrichtliche Übernahme Einzeldenkmal

Bebauungsplan Nr. 2.10/6 Ludgeristraße

Maßstab 1:1.000

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlagen: - Begründung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBI. I S. 1748)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) geändert worden ist

- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

Stadtplanungsamt

(Kleinheins) Ltd. Städt. Baudirektorin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen-Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 04.10.2011 beschaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt. schlossen, für den Bereich zwischen Birkenstraße, Ludgeristraße, Kettelerstraße und der ehemaligen Grubenanschlussbahn den Bottrop, den 10,06,2015

Der Oberbürgermeister 114

Bebauungsplan Nr. 2.10/6 "Ludgeristraße" aufzustellen.

Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22,10,2012 bis einschließlich 05.11.2012 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt

beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer öffentlichen

Bürgerversammlung am 27.09.2012 sowie einer 14-tägigen

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.10.2014 bis einschließlich 20.11.2014 öffentlich ausgelegen. Bottrop, den 12.06, 2015

Ltd. Städt. Baudirektorin

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 05.05.2015 durch den der Plan gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 15.06 2015

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 12.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht