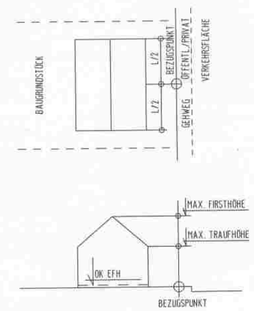
Skizze zu Pkt.2 der textl.Festsetzungen nach §9(1u.2)BauGB



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

1. Unzulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - unzulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhenlage der Gebäude

Die nachfolgenden Höhen von Gebäuden, Gebäudeteilen, Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt (sh. Skizze)

2.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50m über dem Bezugspunkt liegen

2.2 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 48°.....4,30m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 38°.....6,60m

Traufe i. S. dieser Vorschrift ist die Schnittlinie von Außenfläche, der Außenwand und Dach.

2.3 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 48°.....11,00m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 38°.....11,30m

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

3. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen muß an der der Straße "Im Beckram" angrenzenden WA- Bebauung dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen -Nr.77- vom 26.Oktober 1990) entsprechen.

4. Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf den mit "A" bezeichneten privaten Grünflächen sind zur Kompensation von Eingriffsfolgen heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind die beigefügte Auswahlliste sowie die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr. 1.2 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §8a BNatSchG anzuwenden.

Die im Bebauungsplan mit "A" bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß §8a BNatSchG den festgesetzten WA- Gebieten zugeordnet.

Ausgenommen hiervon sind die mit "B" bezeichneten Flächen.

Desweiteren sind 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA- Gebiet mit einheimischen standorttypischen Pflanzen (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser) gem. "Pflanzliste zur Begrünung naturnaher Gärten" (Anlage 5 der Begründung) zu begrünen.

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.10/7.

2. Dächer

Die im Plan angegebenen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind einzuhalten.
Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20m betragen muß.

3. Dachaufbauten/-einschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Gesamtlänge 65% der Traufenlänge der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreitet.
Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte nicht zulässig.

4. Drempel

Drempel werden von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit OK Dach gemessen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten.
Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen.
Die Flächen dürfen nicht als Arbeits-oder Lagerflächen genutzt werden.
Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen nur ausnahmsweise und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00m- gemessen von der Gebäudevorderseite- zulässig.

Hinweise

1. 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 mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Vorhandene Luftbilder lassen Bombardierungseinflüsse erkennen. Deshalb hat bei Beginn jeglicher Baumaßnahmen ein Abtrag des Oberbodens durch den Bedarfsträger zu erfolgen. Im Anschluß findet dann die Kampfmittelsuche durch den Kampfmittelräumdienst statt. Es ist also in jedem Falle vor Baubeginn erforderlich, über das Ordnungsamt der Stadt mit dem Kampfmittelräumdienst in Kontakt zu treten und eine Abstimmung vorzunehmen (siehe auch Begründung Pkt. 3.4 c).

3. Bei den Maßnahmen nach I. Nr.4 sind die Vorschriften über die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4. Die Ruhrgasleitung Nr.13/4 mit Begleitkabel verläuft östlich des Bebauungsplan- Gebietes. Ein Teil des Schutzstreifens liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es sind folgende Punkte zu beachten:

   a) Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
      - die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
      - die Einleitung aggressiver Abwässer,
      - sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

   b) Nur mit besonderer Zustimmung sind statthaft:
      - Freilegung der Leitung,
      - Sprengungen in Leitungsnähe
      - Niveauänderung im Schutzstreifen.

   c) Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen sind außerdem rechtzeitig mit der Ruhrgas AG abzustimmen:
      - die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
      - Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

   d) Vor Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - ist die Ruhrgas AG in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch die Ruhrgas AG in der Örtlichkeit markiert werden können (besonders wichtig bei Einsatz von schweren Bau- und Kettenfahrzeugen).

   e) Ein Streifen in Breite von je 2m rechts und links neben der Leitung muß frei von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bleiben. Kronenschluß ist zulässig.

   f) Die Ruhrgas AG ist bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Zeichnerische Hinweise

Mögliche Standorte von Garagen an / zwischen Gebäuden und Stellplätzen im Straßenraum.

Stadt Bottrop

Bebauungsplan 2.10/7

Bottrop - Fuhlenbrock

"Verlängerung Fundermannsweg"

Blatt		
Gemarkung: Bottrop Flur 135 Maßstab 1:500		Grundriß 1. Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt (Blätter) Grundriß, Blatt Höhenpläne

Anlage: Blatt Begründung

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsangaben vom Mai 1994

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Eigentumsgrenzen
- Topograph. Umrißlinien
- vorhandene Gebäude
- (1) lfd. Nr.im Eigentümerverzeichnis

Im Übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 13.1.1966 RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau u. öffentl. Arbeiten v. 18.5.1966 ZCE-7120 angewendet

Nachrichtliche Darstellung

- Versorgungsleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien gemäß BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Wohnbaufläche
- WA allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse
- (II) zwingend festgesetzt

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschoßflächenzahl

Bauweise

gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

- o offene Bauweise

Erschließungs-,Versorgungs- und Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 BauGB

- Straßenverkehrsfläche Nr.11
- öffentl. Grünfläche
  - Kinderspielplatz
- F/R Fußweg / Radweg

Sonstige Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.1 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.25a
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.25b
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Nr.20
- private Grünfläche Nr.15

Festsetzungen des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4)BauONW

- SD Satteldach
- Firstrichtung
- siehe textl.Teil II Nr.5.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch(BauGB)in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253)zuletzt geändert durch Artikel 1 des Inv.-WOBauG vom 22.4.1993(BGBl.I S.466)
- Baunutzungsverordnung(BauNVo)in der ab 27.1.1990 geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S.218)
- BNatschG: § 8a i.d.F. Artikel 5 Inv.-WOBauG vom 22.4.1993(BGBl.I S.466)

Für die städtebauliche Planung

Bauordnungsamt: Stadtplanungsamt:

Stadt. Baudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit,die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bottrop,den 05.03.1996
Der Oberbürgermeister
Stadt. Vermessungsdirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. §3(1)BauGB i.V.mit den von Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.03.1994 sowie einer 14-tägigen Auslegung des Planvorentwurfes in der Zeit vom 04.03.94 bis 18.03.94 statt.
Bottrop,den 04.03.1996
Der Oberbürgermeister
Stadt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.03.1994 beschlossen, für den Bereich "Verlängerung Fundermannsweg" einen Bebauungsplan aufzustellen.
Bottrop,den 07. 03. 96
Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat in seiner ersten Fassung mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 14.11.1994 bis 14.12.1994 öffentlich ausgelegen. Aufgrund von Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt den Planentwurf einschließlich Begründung durch Beschluß vom 05.03.96 geändert und dieses für die erneute öffentliche Auslegung bestimmt.
Bottrop,den 07. 03. 96
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß §3 Abs.2 u.3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25. 03. 1996 bis 25. 04. 1996 öffentlich ausgelegen.
Bottrop,den 26. 04. 1996
Der Oberbürgermeister
Stadt. Baudirektor

Die violette Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.
Bottrop,den
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 01. 10. 1996 ,durch den der Plan gemäß §10 BauGB und § 86 BauONW als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop,den 01. 10. 1996
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gem. § 12 BauGB i. V. mit § 2(6) BauGB - MaßnahmenG am 22. 10. 1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. Bottrop,den 22. 10. 1996
Der Oberbürgermeister
i.A.
Stadt. Baudirektor