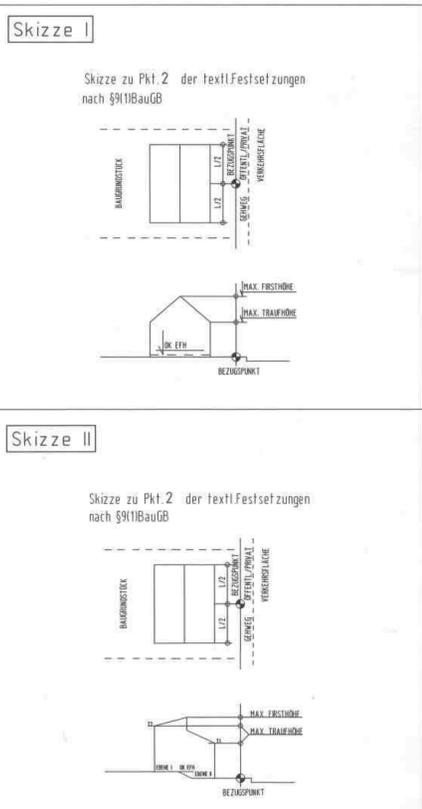


- I. Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 und 2 BauGB**
- Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**
In den nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach §14 Abs.2 BauNVO - zulässig, Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.
Die Stellplätze in den mit "B1" und "B2" bezeichneten Flächen sind der mit "B" bezeichneten Wohnbaufläche zugeordnet.
Bei den Stellplatzanlagen ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger Baum entsprechend beigefügter Auswahlliste zu pflanzen. Die Fahrspuren sind mit wasserdrücker Oberfläche auszubilden. (§9 (1) Nr.20.25a BauGB)
 - Höhe der Gebäude und Gebäudeteile**
Die nachfolgenden Höhen von Gebäuden, Gebäudeteilen, Erdgeschosßfußböden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Ausbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt. (siehe Skizzen I und II)
 - Höhe der Gebäude/-teile mit der Festsetzung III, SD, 38°**
 - 2.1.1 Traufhöhe Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen 9,00m
 - 2.1.2 Firsthöhe Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen 12,60m
 - 2.1.3 Erdgeschosßfußbodenhöhe Die Höhen der Erdgeschosßfußböden dürfen höchstens betragen 0,50m
 - Höhe der Gebäude/-teile mit der Festsetzung III, SD, 30°**
 - 2.2.1 Traufhöhe Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen 9,00m
 - 2.2.2 Firsthöhe Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen 12,50m
 - 2.2.3 Erdgeschosßfußbodenhöhe Die Höhen der Erdgeschosßfußböden dürfen höchstens betragen 0,50m
 - Höhe der Gebäude/-teile mit der Festsetzung II, SD, 45°**
 - 2.3.1 Traufhöhe Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen 4,25m
 - 2.3.2 Firsthöhe Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen 10,25m
 - 2.3.3 Erdgeschosßfußbodenhöhe Die Höhen der Erdgeschosßfußböden dürfen höchstens betragen 0,50m
 - Höhe der Gebäude/-teile mit der Festsetzung III + Staffelgeschoss, Pultdach 10°**
 - 2.4.1 Gebäudehöhe Die Höhe der Gebäude darf insgesamt höchstens betragen 13,00m
 - 2.4.2 Erdgeschosßfußbodenhöhe Die Höhe des Erdgeschosßfußbodens darf höchstens betragen 0,50m
 - 2.4.3 Die Höhe des Fußbodens des Staffelgeschosses darf höchstens betragen 8,75m
 - Höhe der Gebäude/-teile in dem mit "A" bezeichneten Gebiet**
In dem mit "A" bezeichneten Gebiet sind aufgrund der topographischen Vorgaben (das Gelände fällt nach Süden ab) die Geschossebenen und die Dachfläche in sich zu versetzen (siehe Skizze II kombiniertes Dach).
First-, Dach-, und Geschosshöhen verhalten sich dementsprechend:
 - 2.5.1 Traufhöhe Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen 6,30m für T₁ und 7,70m für T₂
 - 2.5.2 Firsthöhe Die Höhen des Firstes darf höchstens betragen 9,50m
 - 2.5.3 Erdgeschosßfußbodenhöhe Die Höhen der Erdgeschosßfußböden dürfen höchstens betragen Ebene I 0,50m Ebene II 1,75m
- 3. Lärmschutz**
- Bereich Schulze-Delitzsch-Straße**
Für die Gebäude in den mit Schraffur gekennzeichneten Fläche gilt: Gem. Rundschreiben des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - müssen die Außenbauteile der, der Schulze-Delitzsch-Straße zugewandten Gebäudeseiten dem Lärmpegelbereich IV entsprechen.
 - Bereich L615 (Oberhofstraße)**
Der Lärmschutzwand entlang der L615 ist fachgerecht mit meichen Geböden entsprechend beigefügter Auswahlliste dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- II. Festsetzungen gemäß §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 Abs.4 BauONW (Gestaltung)**
- Räumlicher Geltungsbereich**
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.2/2, 1.Änderung
 - Dachgauen und sonstige Dachaufbauten**
Dachgauen und sonstige Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Dachneigungen unter 38° unzulässig.
Bei den Gebäuden mit der Dachneigung 45° darf die Gesamtlänge der Dachgauen und sonstiger Dachaufbauten 65% der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dachschmuck nicht zulässig.
 - Drempel**
Bei den Gebäuden mit der Dachneigung 38° und 45° sind Drempel bis zu 1,00m Höhe (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des langeseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach) zulässig.
Bei Dachneigungen < 38° sind Drempel unzulässig.
 - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**
Die nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind - mit Ausnahme der Zugänge - gärtnerisch zu gestalten.
Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig. Leichtsichte sind nur bis zu einer Tiefe von 1,00m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.
Kennzeichnung:
Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgehört oder umgehen kann. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich (§9 Abs.5 BauGB).
Hinweis:
Gemäß §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westfälisches Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsorte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.



Stadt Bottrop

Bebauungsplan 2 / 2
Kirchhellen - Mitte
1. Änderung

Blatt: Gemarkung Kirchhellen Grundriß
Flur 62 Maßstab 1:500 Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt (Blätter) Grundriß 1 Blatt Höhenlinie
Anlage: Blatt Begründung

ZEICHENERKLÄRUNG
Bestandsangaben vom Mai 1996

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Eigentumsgrenzen
- Topograph. Überlinien
- vorhandene Gebäude
- lfd. Nr. im Eigentumsverzeichnis

Nachrichtliche Übernahmen

Für die städtebauliche Planung:
Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Stadt-Vermessungsamt

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

Begrenzungslinien gemäß BauNVO

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Mafles der Nutzung innerhalb eines Baubereiches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Wohnbauflächen

- WA Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse

- ⊖ zwingend festgesetzt
- 0,4 Grundflächenzahl
- ⊙ Geschosflächenzahl

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
- Trafostation
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Nr.11
- öffentl. Grünfläche Nr.15
- Parkanlage
- Stellplatz

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

- Bezugspunkt gem. textl. Festsetzungen I Nr.2
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- siehe textl. Festsetzungen I Nr. 3f.

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauONW

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- Komb. Dach Kombiniertes Dach
- Firstrichtung
- siehe textl. Teil I Nr.1

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) der Fassung vom 9.12.1986 (BGBl. I S.252) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Inv.-WBauGB vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)
- BauNVO vom 22.4.1993 (BGBl. I S.581)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S.218)
- BNatSchG § 8a iVf. Artikel 5 Inv.-WBauGB vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie der und der Auslegung des Planes und der Begründung gemäß § 12 BauGB IV mit § 2 (6) BauGB sind am 20.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bottropden 20.11.1996
Der Bürgermeister