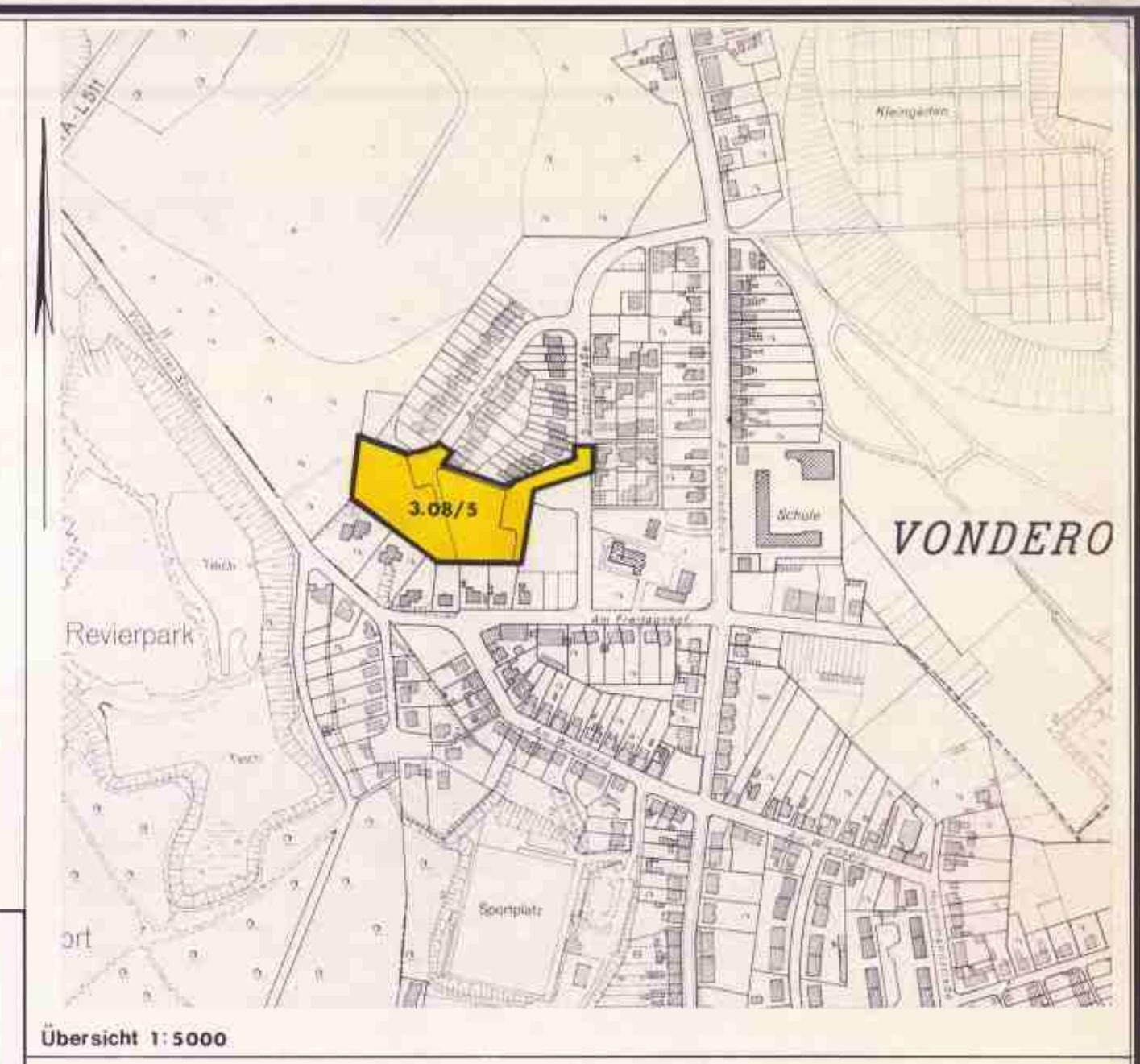
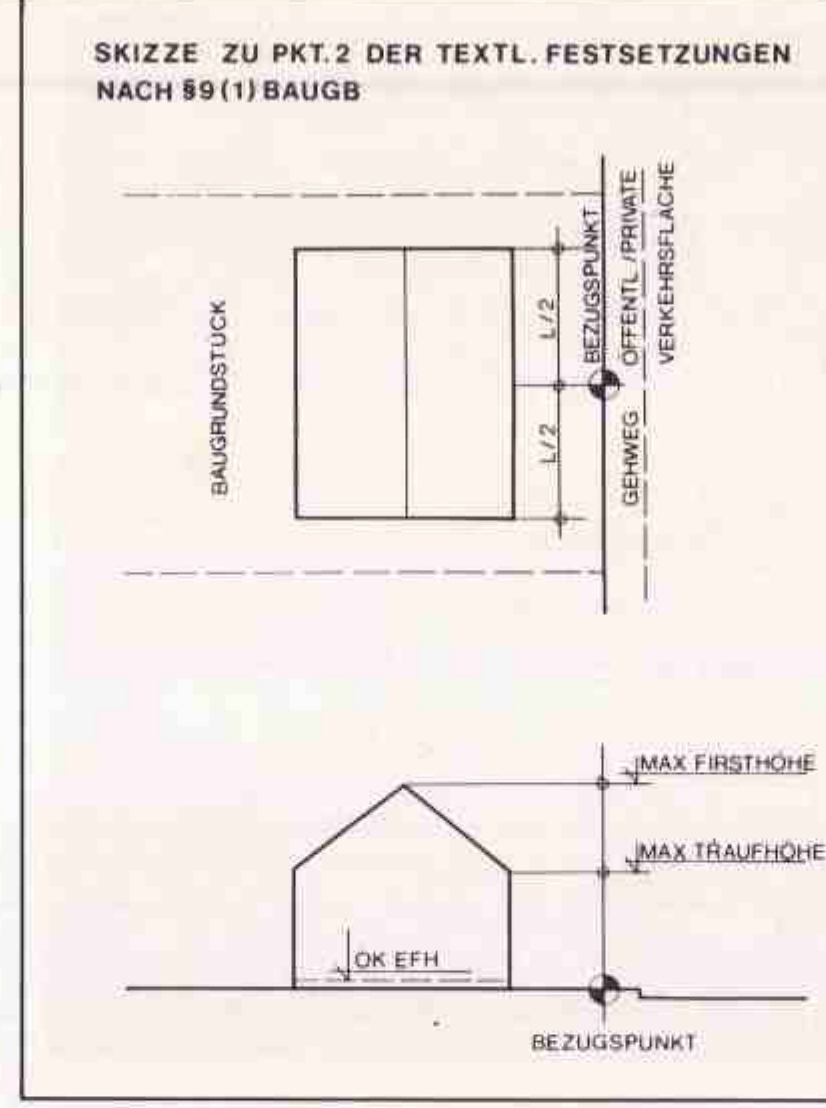




Textliche Festsetzungen

- I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen, Stellplätze und Hebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
 - Bei der Errichtung von Neubauten sind die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First, die über dem Bezugspunkt gemessen werden, einzuhalten.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfäche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudescheit gegenüberliegt (sh. Skizze).

Die Höhe
- des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m
- der Traufen höchstens 4,25 m
- der Firste höchstens 10,25 m
über dem Bezugspunkt liegen.

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

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

Ausnahmen von den o.a. Höhenfestsetzungen können nur aus tiefbau-technischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- bzw. Firstlinie zugelassen werden.
 - Auf der mit entsprechenden Planzeichen umgrenzten Fläche - Fläche A - ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b die landschaftsprägende Kleinststruktur zu erhalten und der freien Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen.
 - Auf den mit entsprechenden Planzeichen umgrenzten Flächen - Flächen B - ist gem. § 9 (1) 25 a eine freiwachsende Baum-Strauch-Hecke der Artzusammensetzung gem. beigefügter Pflanzenliste zu entwickeln. Bei den privaten Grundstücken ist jeweils ein kleinstwüchsiger Baum in die Hecke einzufügen. Im öffentlichen Bereich ist in Abständen mit den Laubbäumen die Hecke mehrreihig anzulegen und alle 20 m ein kleinstwüchsiger Baum zu pflanzen.
- II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) BauO NW
- Räumlicher Geltungsbereich
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.08/5 'Am Hang'.
 - Dächer
Die im Plan angegebenen Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.
 - Dachgauben und sonstige Dachaufbauten
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei den Gebäuden zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten 65 % der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dachneigungen nicht zulässig.
 - Die im Plan angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
 - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.
Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgemarkten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m - gemessen von der Gebäudevorderecke - zulässig.
- Hinweise
- Bauliche Maßnahmen hoch- und tiefbaulicher Art im Bereich des Schutzstreifens sowie die Gestaltung - z.B. Bepflanzung - des Schutzstreifens selbst sind mit dem Betreiber der Gasleitung (Ruhrgas AG) abzustimmen.
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebende Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bottrop, Stadtplanungsamt - 61 - als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Stadt Bottrop

Bebauungsplan 3.08/5

Bottrop - Vonderort

'Am Hang'

Blatt	Gemarkung Bottrop	Grundriß
Flur 127, 129		1. Ausfertigung
Maßstab 1: 500		

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt (Blättern) Grundriß
- Blatt Höhenverzeichnisse
- Blatt Höhenpläne

Anlage:

- Blatt Begründungen

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsangaben vom Okt. 1993

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Eigentumsgrenzen
- Topograph. Umrisslinie
- Vorhandene Gebäude

Id. Nr. im Eigentumsverzeichnis

Id. Nr. im Eigentumsverzeichnis

Nachrichtliche Übernahmen

Ferngasleitung Nr. 13/4

einschl. Schutzstreifen

Für die städtebauliche Planung:

- Bezeichnung
- Stadtplanungsamt

Festsetzungen des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

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 i.V. mit § 23 BauNVO

offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Erschließungs-, Versorgungs- u. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Nr. 11

Nr. 21

Öffentliche Grünfläche

Nr. 15

Spielplatz

Nr. 25b

Parkanlage

Sonstige Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nr. 25a

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Nr. 25b

Festsetzungen des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW

SD Seitendach

↔ Firstrichtung

s. textl. Festsetzungen II.5.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2233) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 66)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.1.1990 geltenden Fassung

- Planungsanweisung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Landesbauordnung (BauO) NW in der Fassung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419) vom August 1984 (GV NW 232)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 BauGB i.V. mit § 105 BauNVO am 27.08.94 öffentlich bekannt gemacht.

Bottrop, den 27.08.1994
Der Oberbürgermeister

Bottrop, den 27.08.1994
Der Bürgermeister

Münster, den 27.08.1994
Der Regierungspräsident i.A.

Bottrop, den 27.08.1994
Der Oberstadtdirektor