

Festsetzungen nach § 9 BauGB, § 86 BauO NW

Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Zulassung für ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße kann zugelassen werden. Weitere Ausnahmen sind, soweit sie die erforderlichen Abstandsfächen einhalten, zulässig wie z.B. eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erkern bis zu 1,00 m.

An der westlichen Grundstücksgrenze des Bestandsgebäudes (Sterkrader Straße Nr. 108) wird eine Baulinie festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußböden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe der Traufe darf bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von bis zu DN = 45° höchstens 4,50 m betragen. Traufe im Sinn dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Die Höhe der Firste darf höchstens 10,75 m betragen.

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden. Doppel- und Reihenhäuser müssen zur Erreichung eines einheitlichen Erscheinungsbildes mit gleichen Trauf- und Firsthöhen sowie mit gleichen Dachneigungen errichtet werden.

Beschränkung der WE

In WA 1 und WA 4 ist je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. In WA 3 sind je Gebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

Ausschluss bestimmter Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten u.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist (max. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche). Zufahrten, Gehwege sowie Stellplatzzufahrten sind in wasser-durchlässigem Material (beispielsweise Rasenfugenpflaster anzulegen).

Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten, ferner sind Einfriedungen für diese Flächen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Dachgauben/Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 85 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf. Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Nebengiebel

Bei den Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Gebäudebreite nicht überschreiten darf. Die Dachneigung ist der des Hauptgiebels anzugleichen. Nebengiebel müssen mind. 0,5 m innerhalb des Hauptgiebels liegen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.10.2009 bis zum 22.10.2009 statt.

Botrop, den 28.10.2009

Der Oberbürgermeister
i.A. Städt. Baudirektorin

Der Rat der Stadt Botrop hat in seiner Sitzung am 12.10.2009 beschlossen, für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Botrop, den 27.10.2009

Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.04.2009 bis 19.06.2009 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Botrop, den 28.10.2009

Der Oberbürgermeister
i.A. Städt. Baudirektorin

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 05.05.2009 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Botrop, den 27.10.2009

Der Oberbürgermeister

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

Botrop, den 28.10.2009

Der Oberbürgermeister
i.A. Städt. Vermessungsamt

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

Botrop, den

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 28.10.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Botrop, den 28.10.2009

Der Oberbürgermeister
i.A. Städt. Baudirektorin

Der Bebauungsplan besteht aus: Grundriss Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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 (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (GV NRW S. 644)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gestaltung der Doppelhäuser

Baulich zusammenhängenden Einheiten sind in Bezug auf Dachform, -neigung und -aufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sie können auch in Schränken untergebracht werden, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. An den Abfuhrtagen sind die Abfallbehälter in der gekennzeichneten Fläche aufzustellen.

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm (Straßenverkehr) sind bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Gebäude 1, 3 und 4: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich II entsprechen.

Gebäude 2: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich I entsprechen.

Gebäude 5: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

Bestandsgebäude Nr. 108: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich IV entsprechen.

Sofern Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Lärmseite orientiert sind, müssen in Lärmpegelbereich III und IV zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Kampfmittel

Es sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen bekannt. Im Hinblick auf mögliche Kampfmittelleinwirkungen sind ggf. erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung/-gründung als besonders gefährdet anzusehen und sollten deshalb unbedingt rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung über den Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Botrop angemeldet werden.

Bodendenkmäler und Altlasten

Bei der Beteiligung der TOB sind Bodendenkmäler und Altlasten nicht bekannt geworden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und §§16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, dem Landschaftsverband-Westfalen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Münster die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Botrop einzuschalten. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Botrop entscheidet über das weitere Vorgehen.



Legende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 BauNVO

WA 1	0,4	0,8
II	É	É
SD-WD	≤45°	
WA 2	0,4	1,2
II	É	É
SD	≤45°	
WA 3	0,4	1,2
II	É	É
SD	≤45°	
WA 4	0,4	0,8
II	É	É
SD-WD	≤45°	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
II zwei Vollgeschosse	Einzel-/Doppelhäuser
III drei Vollgeschosse	
SD Satteldach	WD Walmdach

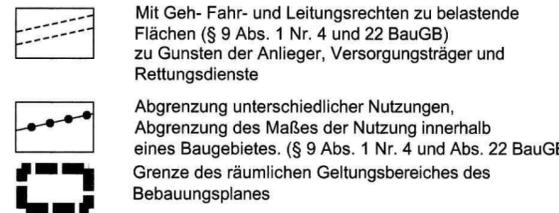
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 und 23 Bau NVO)



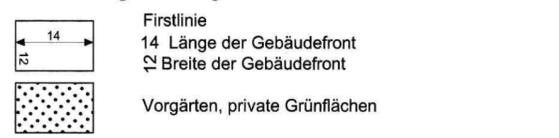
6. Verkehrsflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



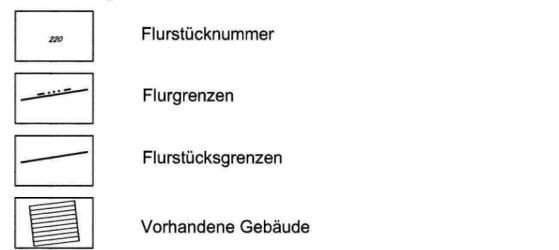
15. Sonstige Planzeichen



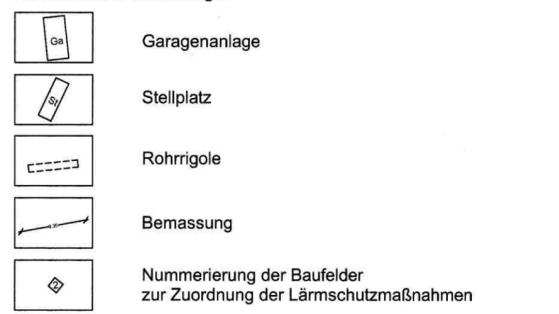
Festsetzungen nach § 86 BauONW



Bestandsangaben



Nachrichtliche Darstellungen



Bebauungsplan Nr. 3.09/18, "Alte Sterkrader Straße"

Planungsbüro Stratmann

Projekt	B-Plan Nr. 3.09/18 "Alte Sterkrader Straße", Stadt Botrop
Bauherr	Peter Kalthoff GmbH Spatenfeld 15 51515 Kürten
Planverfasser	Planungsbüro Stratmann Bergiusstr. 8a 46244 Botrop-Kirchhellen Tel.: 02045/4133660 Fax: 02045/406933 @: LA.Stratmann@aol.com
Planbezeichnung	Bebauungsplan Nr. 3 09/18
Maßstab	1:500
Bearbeiter	DS/AN
Gezeichnet	AN
Projekt-Nr.	05-004-1
Plannummer	
Datum	Juni 2005
Änderung Nr.	
Datum der Änderung	02.03.2009
Planverfasser:	Botrop,
Bauherr:	Botrop,