Stadt Bottrop

Bebauungsplan 3.12/12

für den Bereich
Bottrop - Eigen
"Bahnhof - Nord"

Gemarkung Bottrop | Flur 150 | Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus :

Grundriss
Abstandsliste Stand 1994

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 Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv.-WOBauG vom 22.4.1993(BGBl.I.S.466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Landesbauordnung(BauONW) in der Fassung vom 7.3.1995 (GV NW S.218)
- BNatschG. §8a i.d.F. Artikel 5 Inv.-WOBauG vom 22.04.1993(BGBl.I.S.466)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat — Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt — Ltd. städt. Baudirektor

Die Übereinstimmung des Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die Richtigkeit der kartographische Darstellung des geordneten Planes, die Richtigkeit der Darstellung der neuen städtebaulichen Planungsvorstellungen wird hiermit bescheinigt.
Bottrop, den 16.05.1997
Der Oberbürgermeister
Stadtvermessungsdirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. §3(1)BauGB i.V. mit dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Verfahren zur Unterrichtung der Bürger durch Auslegung am 24.08.93 sowie 14. tägiger Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 16.08.93 bis 30.08.93hat stattgefunden.
Bottrop, den
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.06.93 beschlossen, für den Bereich "Bahnhof - Nord" einen Bebauungsplan aufzustellen.
Bottrop, den 23. 05. 1997
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.10.97 bis 28.11.97 öffentlich ausgelegen.
Bottrop, den 01.12.1997
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die vidierte Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen durch Rat der Stadt am beschlossen worden.
Bottrop, den
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Bescheid des Rates vom 29.06.93 Nr. 1.1 über die Genehmigung gem. §10 BauGB und §86 BauONW als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop, den 25.03.1998
Der Oberbürgermeister

Die Verletzungen von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes werden gem. §11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
Bottrop, den
Der Bezirksregierung
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes sind der Begründung sind gem. §3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 24.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den 28.02.1999
Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiete — GE
- Mischgebiete — MI
- Geschoßflächenzahl — (2,4)
- Grundflächenzahl — 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — III

u. Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Bauline

Flächen
- Verkehrsfläche
- Begrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie bzgleich Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Fuß-/Radweg)

Grünflächen
- Parkanlage

Planungen,Nutzungsregelungen,Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zur Erhaltung bzw. Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Sonstige Planzeichen
- zu erhaltende Bäume
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß §9 (7) BauGB)
- "A"
- siehe textl.Festsetzungen Teil I, Nr.3

II. Nachrichtliche Übernahme (gemäß §9 (6) BauGB)
- Bahnanlagen
- Versorgungsleitung oberirdisch — O —
- Versorgungsleitung unterirdisch — U —

III. Kennzeichnungen (§9(5) BauGB)u.zeichnerische Hinweise
- Einwirkungsbereich möglicher Kohlenmonoxid- in den Straßenraum
- Abgrenzung der Flächen, deren Böden entsorgt werden müssen
- Elektrizität (Trafo) — T
- Schutzstreifen
- Standorte von Parkplätzen — P

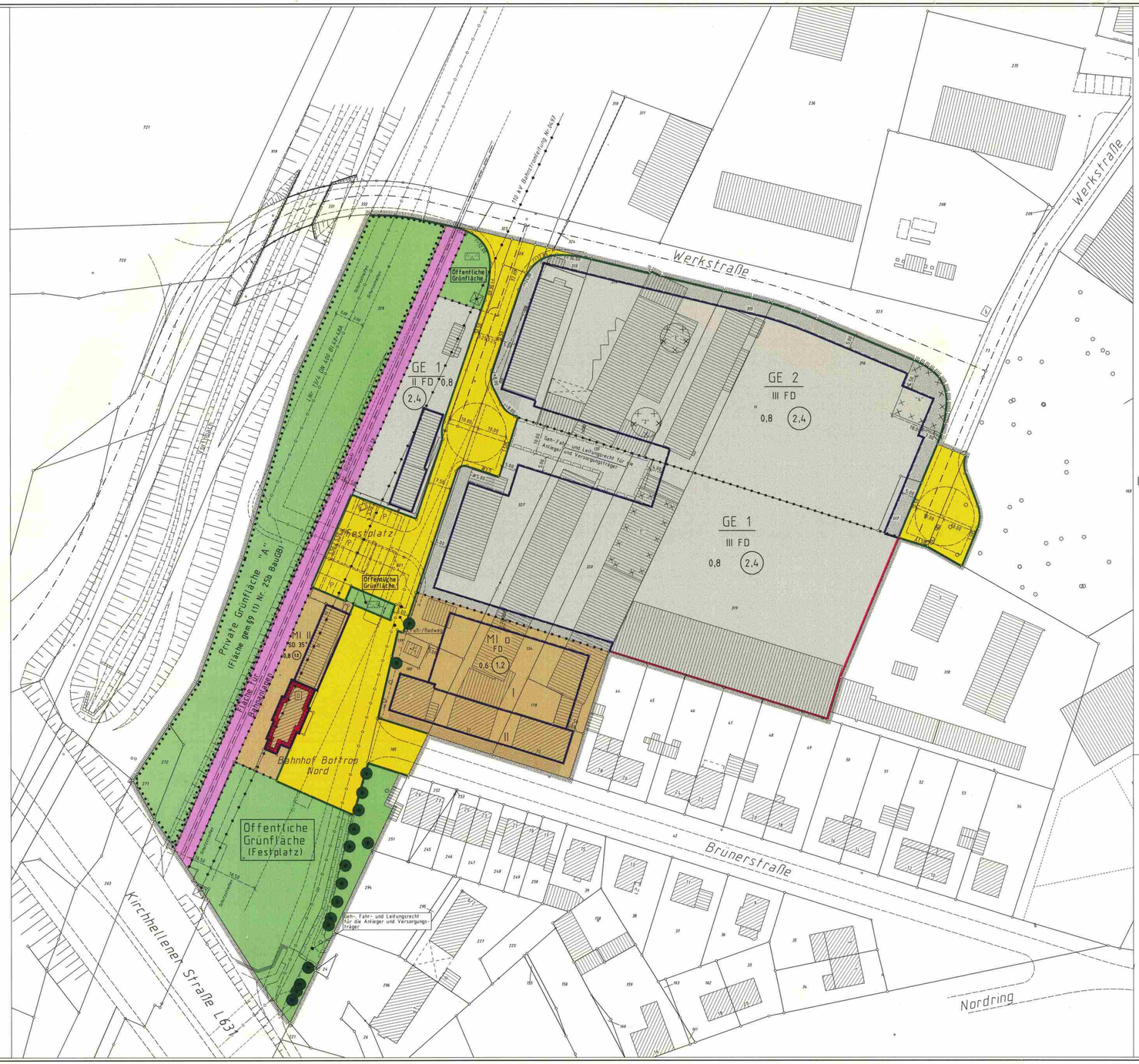
Das Plangebiet gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich

IV. Gestaltungsfestsetzungen : (gemäß §9 (4) BauGB i.V. mit §86 (1) BauONW)
- Dachformen: FD Flachdach, SD Satteldach
- siehe textl.Festsetzungen Teil II, Nr.4.b

V. Bestandsangaben vom Juni 1997
Bauliche Anlagen
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen

Grenzen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- topographische Geländekante

Im übrigen ist der Entwurf der Zeichenvorschrift "Aust NRW" Stand: 01.06.1994 angewendet



Textlicher Teil

I Festsetzungen gemäß 9 Abs.1 und 2 BauGB

1.0 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nebenanlagen - Nebenanlagen - mit Ausnahme der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB - unzulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

2.0 **Höhenlage der Gebäude/Gebäudeteile**

Die nachfolgenden Höhen von Gebäuden, Erdgeschoßfußboden, Traufe und First sind jeweils Höchstmaße. Sie werden bestimmt durch die Höhenlage der Begrenzung der zum Abbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt (siehe Skizze).

2.1 Für das MI-Gebiet mit der Ausweisung II-geschossig, Flachdach gilt:

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens betragen: 0.50 m

2.1.2 Die Höhe der Attika darf höchstens betragen: 6.60 m

2.2 Für das MI-Gebiet mit der Ausweisung II-geschossig, Satteldach gilt:

2.2.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens betragen: 1.10 m

2.2.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen: 6.70 m
Traufe i.S. dieser Vorschrift ist die Schnittlinie von Außenfläche der Außenwand und Dachhaut.

2.2.3 Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen: 7.30 m

Anmerkung: Für das Denkmal : Empfangsgebäude Bahnhof Nord : werden keine Höhen festgesetzt.

2.3 Für das GE-Gebiet gilt:

2.3.1 Die max. Höhe der Gebäude darf höchstens betragen: 13.0 m
Für die nicht straßenseitig gelegenen Gebäude gilt als Bezugspunkt die mittlere natürliche Geländehöhe des zur Bebauung anstehenden Grundstückes.

Ausnahmen von den v.g. Höhen können aus betriebstechnischen Gründen zugelassen werden.

3.0 **Private Grünflächen**

Auf der mit "A" bezeichneten Fläche ist die Nutzung zu extensivieren. Es ist eine Entwicklung auf vorhandener Fläche zu bestrebnken; der längs Teil ist als Wiese zu entwickeln (Hauswiese)

4.0 In dem MI-Gebiet an der Brünerstraße ist eine Wohnnutzung nur innerhalb der als 8-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Einschränkung des Einzelhandels

Einzelhandel ist in gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, der in funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet zulässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt wird.

6.0 **Gliederung des GE-Gebiets**

Einschränkung der Gewerbenutzung

In mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Sinne von § 6 BauNVO. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen-IV-und-V-Art der Abstandsliste gem. Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 (MBl. NW. Nr. 72 vom 28.10.1994) für das Gewerbegebiet zulässig, wenn sichergestellt ist, daß durch die Emissionskontingente der Betriebe sowie Betriebsbereiche innerhalb des Gebietes die Immissionswerte der Abstandsklasse-V-eine-VI Zulässig, wenn die Emissionen der Betriebe so weit begrenzt sind, daß sie der zulässigen Abstandsklasse entsprechen.

Die Abstandsliste (Anhang 1 des v.g. Runderlasses) ist Bestandteil des Bebauungsplans.

7.0 **Versiegelungsbeschränkungen**

Parkplätze/Straßenflächen und denen Zufahrten sowie sonstige befestigte Bereiche sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasengittersteine, breitfugigem Pflaster o.ä. anzulegen.

II Festsetzungen gemäß §9(4) in Verbindung mit §86(4) BauO NW (Gestaltung)

1.0 **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des B.-Planes Nr. 3.12/12.

2.0 **Für das GE-Gebiet gilt:**

Abweichend von der Festsetzung Flachdach sind auch flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung zulässig.

3.0 **Für das MI-Gebiet gilt:**

In dem MI-Gebiet mit der Festsetzung SD. 35° sind Dachaufbauten nicht zulässig. Hiervon unberührt bleibt das Denkmal "Empfangsgebäude Bahnhof Nord".

4.0 **Für die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen gilt**

Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Hiervon ausgenommen sind die notwendigen zulässigen Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen.

Die Ausnahmen gelten auch für Gehwegflächen vor Ausstellungsanlagen (Schaufenster u.ä.).

Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Abgrabungen sind nur ausnahmsweise und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m -gemessen von der Gebäudevorderwand- zulässig.

5.0 **Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In dem MI-Gebiet, in dem das Denkmal "Empfangsgebäude Bahnhof Nord" steht, sind Werbeanlagen unzulässig.

Hinweise:

1.0 **Denkmalschutz**

Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Bodendenkmäler bekannt geworden: Spuren der Steinzeit, Siedlungsspuren für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, wie Erdverfärbungen und Bodenverformungen) sind unverzüglich der Gemeinde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unveränderter Zustand zu erhalten.

2.0 **Kampfmittel**

Vorhandene Luftbilder lassen Bombenräumungsmöglichkeiten erkennen. Eine Gefährdung durch Kampfmittel ist nicht auszuschließen. Vor jeglicher Bebauung, Versorgungsleitungen u.ä.m) nicht möglich. Erforderliche Rammen-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind dem Ordnungsamt gesondert anzuzeigen. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht durchgeführt werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Arbeit sofort einzustellen und der Stadt. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.0 **Flächen im Bereich der L 631**

3.1 Im Bereich des Feststatzes, nordöstlich der L 631 sind zur Vermeidung von Emissionen oder anderen Störungen, die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 631 führen, folgende Auflagen bei der Genehmigung von Vorhaben zu erfüllen:

a) keine Rauchentwicklung
b) keine Staubentwicklung
c) keine Erschütterungen
d) keine Lichtimmissionen
e) keine Geruchsentwicklung
f) keine Boll-, Wurf- und Schießveranstaltungen in Richtung der L631

Ausnahmen von den v.g. Hilfen können aus betriebstechnischen Gründen zugelassen werden.

3.0 **Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung dürfen gemäß § 28 Abs. 1 StrWG entlang der freien Strecke der Landesstraße L 631 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Ausnahmen wie
- nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 qm und für
- Anlagen gemäß § 13 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder für
- Werbeanlagen an Fahrgeschäftsständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung

können unter den Voraussetzungen des § 28 Abs. 1 Satz 3 StrWG NW auf Antrag beim Westfälischen Straßenbauamt Bochum (WSBA) zugelassen werden.

Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße L 631 in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn bedürfen gemäß §25 StrWG NW in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw.der Genehmigung des WSBA Bochum.

4.0 **Fläche im Bereich der Bahnstromleitung**

Flächen im Bereich der 110 kV-Bahnstromleitung einschließlich des Schutzstreifens unterliegen einer Nutzungsbeschränkung.

Bauvorhaben dürfen in diesen Bereichen nur nach Zustimmung der DB AG durchgeführt werden. Bei Anpflanzungen dürfen nur solche Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, bei denen nach Erreichung der Endwuchshöhe noch ein ausreichender Schutzabstand (ca. 5m) zu den Leiterseilen eingehalten wird.

In unmittelbarer Nähe der Bahnstromleitung ist mit der Beeinflussung von Rundfunken, elektronischen Geräten und anderen auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.

Entsprechende Schutzvorkehrungen sind von den Anliegern zu treffen.

5.0 **Flächen im Bereich der Ferngasleitung**

Durch das B-Plangebiet verläuft die Ruhrgas-Leitung 134 DN 400 mit Bogkathodn. Zur Sicherung der Leitung und des Schutzstreifens ist folgendes zu beachten:

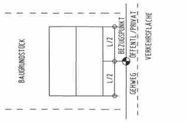
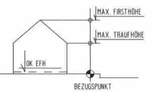
a) Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen.
- die Errichtung sogenannter Absaisser.
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen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

b) Nur mit besonderer Zustimmung der Ruhrgas AG sind statthaft
- Freilegung der Leitung.
- Sprengung in Leitungsnähe.
- Niveauänderung in Schutzstreifen.

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

d) Vor Bauvorhaben in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen- ist die Ruhrgas AG in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Anlagen durch die Betriebsleitung in der Örtlichkeit markiert werden können. Auskünfte sind wichtig bei Einsatz von schweren Bau- und Kraftfahrzeugen.

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

Die Ruhrgas AG ist bereits bei der Planung über alle Maßnahmen zu informieren, die innerhalb des Schutzstreifens zu unternehmen, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig veranlaßt werden können.

Skizze zu(Pkt 2.0 der textl.Festsetzungen nach §9(2)BauGB