

Textlicher Teil

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

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis zu 1,50 m und Erkern bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf eine Wohneinheit (1 WE) beschränkt. Dabei ist ein Reihenhauses als ein Wohngebäude definiert.

4.0 Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

Die nachfolgenden Höhen von 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 Straßenecke aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudescheit gegenüberliegt (s. Skizze).

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Traufhöhe (TH) darf max. 4,70 m, die Firsthöhe max. 12,20 m über dem Bezugspunkt liegen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

Nebenrisse sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.

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

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garagen bzw. Stellplätze sind nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB dafür vorgesehenen Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Darüberhinaus sind weitere Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu Garagen zulässig.

Die im Plan ausgewiesene Gemeinschaftsgaragen-/stellplätze sind der festgesetzten Wohnbebauung zugeordnet.

6.0 Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Standflächen der Kfz - Stellplätze sowie der Garagenvorplätze (hier: Garagenhof an der Stenkhoffstraße) sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser - sh. Pflanzensätze, Naturnahe Gärten) zu begrünen.

7.0 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Wohnbebauung muss an den Gebäudeseiten, die der Stenkhoffstraße / BAB A 2 zugewandt sind (Front- und Seitenbereich), dem Lärmpegelbereich IV gem. Rd. Erf. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 77 vom 26.10.1990) entsprechen. Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Möglichkeit zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster zur Stenkhoffstraße / BAB A 2 ausgerichtet sind (Front- und Seitenbereich), sind mit einer schalldämmenden Lüftungsrichtung auszustatten.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 4 BauO NW

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.13/2.

2.0 Dachgauben / Dachaufbauten / Nebengiebel

Dachgauben, sonstige Dachaufbauten und Nebengiebel sind zulässig, wobei die nachfolgenden Gesamtlängen nicht überschritten werden darf:

- Dachgauben und Dachaufbauten bis zu 65 % der zugehörigen Gebäudescheit (ohne Dachüberstand) - bei den Hausgruppen ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich,
- Nebengiebel bis zu 50 % der zugehörigen Gebäudescheit (s.o.). Die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen.

Werden sowohl Dachgauben / Dachaufbauten und Nebengiebel eingerichtet, darf die Gesamtlänge aller Bauteile 65 % der zugehörigen Gebäudescheit nicht überschreiten.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

3.0 Äußere Gestaltung der Hausgruppen

Die Gestaltung der Dacheindeckung und der Außenwände ist bei den Hausgruppen in Bezug auf die Art, die Farbgebung und die Oberflächenstruktur aufeinander abzustimmen.

4.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die Ausnahme gilt auch für Gehwegflächen vor Ausstellanlagen (Schaufenster o.ä.). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderecke - zulässig.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44520 Heme, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, 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 Entdeckungsorte mind. 9 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 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 Bottrop einzuschalten. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt entscheidet über das weitere Vorgehen.

Die vorhandenen Luftbilder lassen für das Plangebiet keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche der betreffenden Flächen durch den Kampfmittelräumdienst ist daher nicht erforderlich. Dennoch sollte die Durchführung der Vorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienst über den FB Sicherheit und Ordnung (30/2) zu verständigen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen hier: private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

(2) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GGa Gemeinschaftsgaragen

Ga Garagen

St Stellplätze

M Standplatz für Abfallbehälter

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II. Gestaltungs festsetzungen (§ 86 BauONW)

SD Satteldach

45° Dachneigung

Firstrichtung

siehe textl. Festsetzung Teil II Nr. 4

III. Bestandsangaben vom August 2007

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

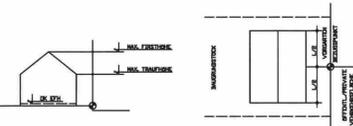
Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Eigenumsgrenze

Topographische Umrisslinie

SKIZZE ZU PUNKT 4 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



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

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 05.09.2006 beschlossen, für den Bereich des Flurstücks 94 in der Flur 157 der Gemarkung Bottrop einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 25.09.2006 bis einschließlich 09.10.2006 statt.

Die vierte Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am 28.10.2008 beschlossen worden.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 06.12.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Botrop, den 10.12.08

Der Oberbürgermeister

Der Stadtbaurat

Stadtplanungsamt 61

bottrop

Bebauungsplan Nr. 3.13/2
Stenkhoffstraße

Maßstab 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste

Anlagen:

- Begründung

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 (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat Stadtplanungsamt

Techn. Beigeordneter Städt. Baudirektorin